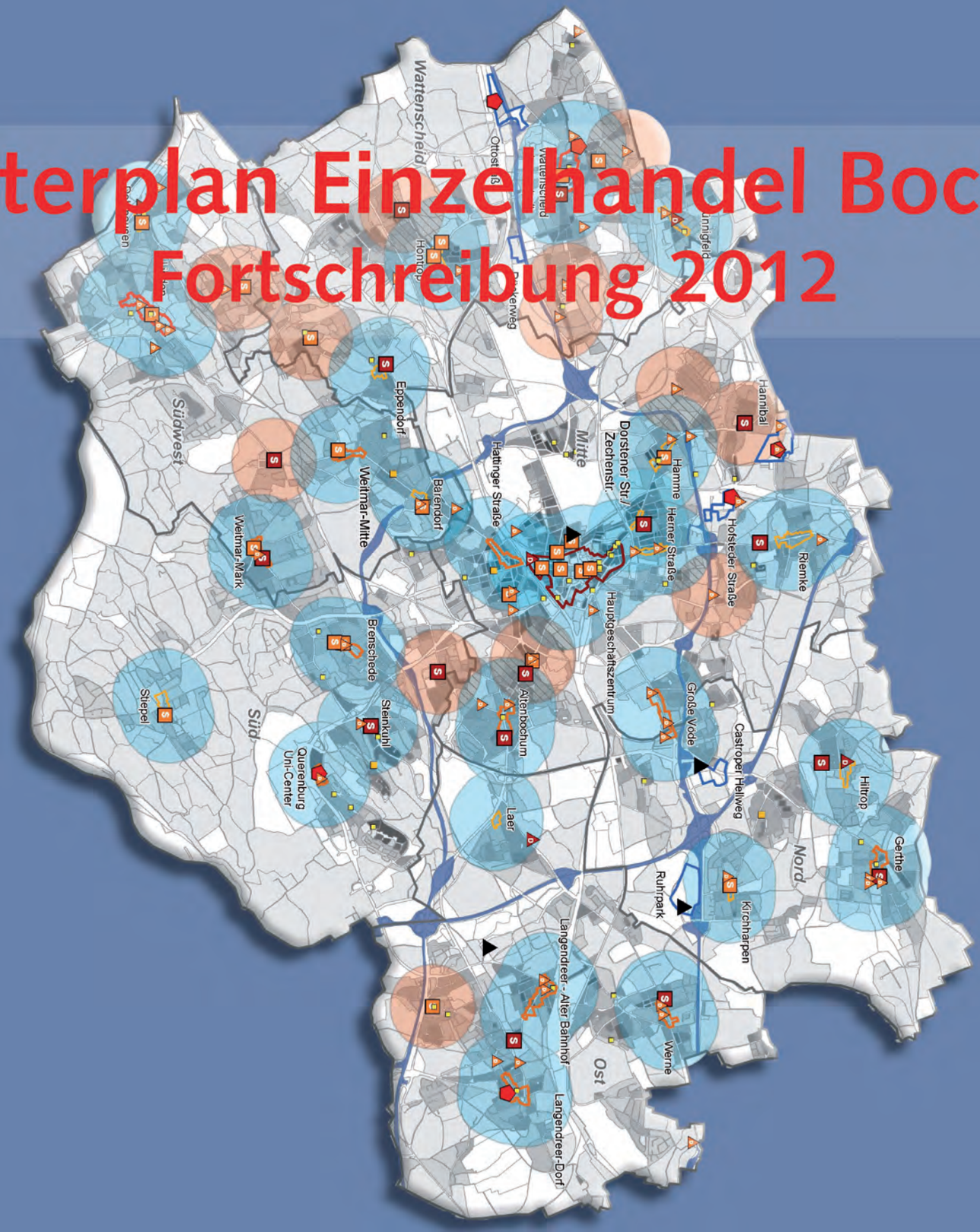
Masterplan Einzelhandel Bochum
Fortschreibung 2012



Masterplan Einzelhandel Bochum

- Fortschreibung 2012 -

Im Auftrag der Stadt Bochum,
der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet und
des Einzelhandelsverbandes Ruhr-Lippe e. V.

Julia Hagemann
Stefan Kruse

unter Mitarbeit von
Tobias Fuchs
Simon Rausch

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung

Markt 5 44137 Dortmund
Tel. 02 31-55 78 58-0 Fax 02 31-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

17. Dezember 2012

Impressum

Bearbeitung und Konzeption

Junker und Kruse
Stadtforschung ■ Planung
Markt 5 44137 Dortmund
Tel. +49(0)231-55 78 58-0 Fax +49(0)231-55 78 58-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Projektleitung:
Julia Hagemann
Stefan Kruse

Koordination

Stadt Bochum
Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Abteilung Stadtentwicklung

Ansprechpartner:
Eckart Kröck
Jens Hendrix
Burkhard Huhn
Falko Kupsch
Tel. +49(0)234-910-25 21
www.bochum.de amt61@bochum.de

Redaktionsgruppe

Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
Petra Bolla, Martin Dabrock, Jens Hendrix, Burkhard Huhn, Falko Kupsch, Kai Müller

Stadt Bochum, Rechtsverwaltung
Andreas Mruck

Stadt Bochum, Wirtschaftsförderung
Marion Flügge, Siegfried Jahns

Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet
Stefan Postert, Patrick Voss

Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e. V.
Stefan Lenk, Marion Runge

Büro Junker und Kruse
Julia Hagemann, Stefan Kruse

ISBN: 978-3-8093-0288-9

Im Sinne einer einfacheren Lesbarkeit verzichten wir darauf, stets männliche und weibliche Schriftformen zu verwenden. Selbstverständlich sind immer gleichzeitig und chancengleich Frauen und Männer angesprochen.

Inhaltsübersicht

Vorwort 15

Hinweise 17

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 19

2 Allgemeine Entwicklung 21

3 Methodik 24

3.1 Angebotsanalyse 24

3.2 Nachfrageanalyse 28

3.3 Städtebauliche Analyse 28

3.4 Kommunikation und Erarbeitungsprozess des Masterplans 29

3.5 Experteninterviews 30

4 Ergebnisse der Evaluierung des Masterplans Einzelhandel Bochum (Interviews) 31

5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Bochum 33

5.1 Stellung in der Region und verkehrliche Anbindung 33

5.2 Bevölkerung und Siedlungsstruktur 33

5.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bochum 35

6 Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum im Jahr 2010 und ihre Entwicklung seit dem Jahr 2004/05 39

6.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur 39

6.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Bochum 43

6.3 Angebotssituation nach Lagekategorien 46

6.4 Nahversorgungssituation 48

7 Analyseergebnisse auf Ebene der Bochumer Stadtbezirke 52

7.1 Aktuelle Angebotssituation in den Zentren und Sonderstandorten gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 52
7.2 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Mitte 58
7.3 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Wattenscheid 88
7.4 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord 108
7.5 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Ost 122
7.6 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Süd 136
7.7 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Südwest 150

8 Prognose der Verkaufsflächenpotenziale 164
8.1 Vorbemerkungen 164
8.2 Ergebnisse 166

9 Strategische Bausteine des Masterplans Einzelhandel 168
9.1 Übergeordnete Ziele 168
9.2 Standortstrukturmodell 170
9.3 Bochumer Sortimentsliste 178
9.4 Zentrale Versorgungsbereiche 185
9.5 Sonderstandorte 233
9.6 Sicherung der Grund- und Nahversorgung 246
9.7 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Bochum 250
9.8 Konsultationskreis Einzelhandel 267

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 269

Verzeichnisse 273

Detailliertes Inhaltsverzeichnis

Vorwort 15

Hinweise 17

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung 19

2 Allgemeine Entwicklung 21

3 Methodik 24

3.1 Angebotsanalyse 24

3.2 Nachfrageanalyse 28

3.3 Städtebauliche Analyse 28

3.4 Kommunikation und Erarbeitungsprozess des Masterplans 29

3.5 Experteninterviews 30

4 Ergebnisse der Evaluierung des Masterplans Einzelhandel Bochum (Interviews) 31

5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Bochum 33

5.1 Stellung in der Region und verkehrliche Anbindung 33

5.2 Bevölkerung und Siedlungsstruktur 33

5.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bochum 35

6 Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum im Jahr 2010 und ihre Entwicklung seit dem Jahr 2004/05 39

6.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur 39

6.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Bochum 43

6.3 Angebotssituation nach Lagekategorien 46

6.4 Nahversorgungssituation 48

7 Analyseergebnisse auf Ebene der Bochumer Stadtbezirke 52

7.1 Aktuelle Angebotssituation in den Zentren und Sonderstandorten gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 52

7.2 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Mitte 58
7.2.1 Hauptgeschäftszentrum 60
7.2.2 Stadtteilzentrum Altenbochum 62
7.2.3 Stadtteilzentrum Große Voede 64
7.2.4 Stadtteilzentrum Hamme 66
7.2.5 Stadtteilzentrum Riemke 68
7.2.6 Nahversorgungszentrum Goldhamme 70
7.2.7 Nahversorgungszentrum Griesenbruch 72
7.2.8 Stadtteilzentrum Hattinger Straße 74
7.2.9 Nahversorgungszentrum Herner Straße 76
7.2.10 Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor 78
7.2.11 Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße 80
7.2.12 Nahversorgungszentrum Hofstede 82
7.2.13 Sonderstandort Hannibal 84
7.2.14 Sonderstandort Hofsteder Straße 85
7.2.15 Sonderstandort Alleestraße 86

7.3 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Wattenscheid 88
7.3.1 Besonderes Stadtbezirkszentrum Wattenscheid 90
7.3.2 Stadtteilzentrum Günnigfeld 92
7.3.3 Stadtteilzentrum Höntrop 94
7.3.4 Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide 96
7.3.5 Stadtteilzentrum Eppendorf 98
7.3.6 Nahversorgungszentrum Leithe 100
7.3.7 Nahversorgungszentrum Ruhrstraße 102
7.3.8 Sonderstandort Berliner Straße 104
7.3.9 Sonderstandort Ottostraße 105
7.3.10 Sonderstandort Dückerweg 106

7.4 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord 108
7.4.1 Stadtbezirkszentrum Gerthe 110
7.4.2 Nahversorgungszentrum Hiltrop 112
7.4.3 Nahversorgungszentrum Kirchharpen 114
7.4.4 Nahversorgungszentrum Rosenberg 116
7.4.5 Nahversorgungszentrum Kornharpen 118
7.4.6 Sonderstandort Ruhrpark 120
7.4.7 Sonderstandort Castroper Hellweg 121

7.5 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Ost 122
7.5.1 Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof 124
7.5.2 Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf 126
7.5.3 Stadtteilzentrum Werne 128
7.5.4 Nahversorgungszentrum Laer 130
7.5.5 Nahversorgungszentrum Kaltehardt 132

7.5.6 Sonderstandort Industriestraße ... 134
7.6 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Süd ... 136
7.6.1 Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center ... 138
7.6.2 Stadtteilzentrum Brenschede ... 140
7.6.3 Stadtteilzentrum Stiepel ... 142
7.6.4 Nahversorgungszentrum Hustadt ... 144
7.6.5 Nahversorgungszentrum Steinkuhl ... 146
7.6.6 Nahversorgungszentrum Wasserstraße ... 148
7.7 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Südwest ... 150
7.7.1 Stadtbezirkszentrum Linden ... 152
7.7.2 Stadtteilzentrum Bärendorf ... 154
7.7.3 Stadtteilzentrum Weitmar-Mark ... 156
7.7.4 Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte ... 158
7.7.5 Nahversorgungszentrum Dahlhausen ... 160
7.7.6 Nahversorgungszentrum Oberdahlhausen ... 162

8 Prognose der Verkaufsflächenpotenziale ... 164
8.1 Vorbemerkungen ... 164
8.2 Ergebnisse ... 166

9 Strategische Bausteine des Masterplans Einzelhandel ... 168
9.1 Übergeordnete Ziele ... 168
9.2 Standortstrukturmodell ... 170
9.3 Bochumer Sortimentsliste ... 178
9.4 Zentrale Versorgungsbereiche ... 185
9.4.1 Hauptgeschäftszentrum Bochum ... 190
9.4.2 Stadtbezirkszentrum Linden ... 192
9.4.3 Stadtbezirkszentrum Wattenscheid ... 194
9.4.4 Stadtteilzentrum Altenbochum ... 196
9.4.5 Stadtteilzentrum Brenschede ... 198
9.4.6 Stadtteilzentrum Gerthe ... 200
9.4.7 Stadtteilzentrum Große Voede ... 202
9.4.8 Stadtteilzentrum mit besonderen Funktionen Hattinger Straße ... 204
9.4.9 Stadtteilzentrum Langendreer - Alter Bahnhof ... 206
9.4.10 Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf ... 208
9.4.11 Stadtteilzentrum Querenburg Uni-Center ... 210
9.4.12 Stadtteilzentrum Weitmar-Mark ... 212
9.4.13 Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte ... 214
9.4.14 Stadtteilzentrum Werne ... 216
9.4.15 Nahversorgungszentrum Bärendorf ... 218
9.4.16 Nahversorgungszentrum Dahlhausen ... 219

9.4.17 Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße 220
9.4.18 Nahversorgungszentrum Eppendorf 221
9.4.19 Nahversorgungszentrum Günnigfeld 222
9.4.20 Nahversorgungszentrum Hamme 223
9.4.21 Nahversorgungszentrum Herner Straße 224
9.4.22 Nahversorgungszentrum Hiltrop 225
9.4.23 Nahversorgungszentrum Höntrop 226
9.4.24 Nahversorgungszentrum Kirchharpen 227
9.4.25 Nahversorgungszentrum Laer 228
9.4.26 Nahversorgungszentrum Riemke 229
9.4.27 Nahversorgungszentrum Steinkuhl 230
9.4.28 Nahversorgungszentrum Stiepel 231

9.5 Sonderstandorte 233
9.5.1 Sonderstandort Castroper Hellweg 234
9.5.2 Sonderstandort Dückerweg 236
9.5.3 Sonderstandort Ottostraße 238
9.5.4 Sonderstandort Hannibal 240
9.5.5 Sonderstandort Hofsteder Straße 242
9.5.6 Sonderstandort Ruhrpark 244

9.6 Sicherung der Grund- und Nahversorgung 246

9.7 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Bochum 250
9.7.1 Exkurs – Herleitung des Bochumer Nahversorgungsladens 252
9.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 1) 254
9.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimenten (Grundsatz 2) 258
9.7.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 3) 260
9.7.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben 265

9.8 Konsultationskreis Einzelhandel 267

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe 269

Verzeichnisse 273



Lebensmitteldiscounter in der Bochumer Innenstadt



Dr. Ernst Kratzsch
Stadtbaurat der Stadt Bochum



Stefan Postert
Geschäftsbereichsleiter Handel
IHK Mittleres Ruhrgebiet



Stefan Lenk
Ortsvorsitzender
Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e.V.

Vorwort

Der Einzelhandel ist ein prägendes Element unserer Stadt. Er ist die Basis für ein pulsierendes öffentliches Leben und bestimmt maßgeblich das Erscheinungsbild der Bochumer Innenstadt wie auch der Versorgungszentren in den Stadtteilen.

Standortentscheidungen des Einzelhandels haben erhebliche Auswirkungen auf die gewachsenen Zentren und die Gewährleistung einer flächendeckenden Nahversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. So wird sich die Ansiedlung eines Geschäftes innerhalb eines gewachsenen Zentrums in der Regel positiv auf dessen Angebotsvielfalt auswirken, die Ansiedlung von Lebensmittelmärkten in fußläufig gut erreichbarer Lage innerhalb von Wohnsiedlungsbereichen deren Nahversorgung sicherstellen. Dagegen sind Ansiedlungen an Hauptverkehrsstraßen außerhalb gewachsener Zentren oder in Gewerbegebieten Sinnbilder einer Fehlentwicklung, da sie Kaufkraft aus den zentralen Versorgungsbereichen abziehen und deren städtebaulichen Entwicklungsspielräume beeinträchtigen. Die räumliche Steuerung des Einzelhandels mit dem Ziel der Erhaltung und der Entwicklung der gewachsenen Zentrenstrukturen und der Gewährleistung einer fußläufig erreichbaren Nahversorgung für den täglichen Bedarf gehört daher zu den wichtigsten Aufgaben der Stadtentwicklung.

Seit seines Inkrafttretens 2006 hat sich der Masterplan Einzelhandel Bochum zu einem verlässlichen Planungsinstrument entwickelt. Der Masterplan ist Orientierungs- und Beurteilungsgrundlage für die kommunale Bauleitplanung und wird bei Entscheidungen über die planungsrechtliche Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben herangezogen. Er schafft mit seinen klaren, transparenten Vorgaben Chancengleichheit und Planungssicherheit für Investoren. Dass der Masterplan Einzelhandel wirkt, zeigen nicht nur die Ergebnisse der Einzelhandelserhebung, sondern auch die vielen positiven Rückmeldungen von Bürgern, Grundstückseigentümern und Investoren.

Um auch künftig dieser zugedachten Steuerungsfunktion gerecht zu werden, ist in regelmäßigen Abständen eine inhaltliche Überprüfung des Masterplanes sowie seines empirischen Grundgerüsts erforderlich. Gemeinsam mit der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet und dem Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e. V. hat sich die Stadt Bochum daher im Frühjahr 2010 zur Fortschreibung des Masterplanes Einzelhandel entschlossen.

Hinweise

Der Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 wurde am 14.02.2013 vom Rat der Stadt Bochum beschlossen. Nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) stellt er einen besonderen Abwägungsbelang in der kommunalen Bauleitplanung dar.

Die empirische Basis des vorliegenden Masterplanes Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 ist die zu Beginn des Fortschreibungsprozesses im Frühjahr 2010 durchgeführte Einzelhandelsvollerhebung des Büros Junker und Kruse. Zwischenzeitlich haben beachtenswerte Veränderungen im Einzelhandelsbestand stattgefunden. So hat beispielsweise im Februar 2012 das Kortumkarree an der Huestraße eröffnet und die Bochumer Innenstadt um 3.500 qm attraktive Handelsfläche ergänzt.

Neuansiedlung wie auch Betriebsaufgaben, die jüngeren Datums als Juni 2010 sind, haben in der Vollerhebung keine Berücksichtigung gefunden. Für größere Vorhaben wurden jedoch nachträgliche Kennzeichnungen in den Kartendarstellungen vorgenommen.

In Vorbereitung der aktuellen Planungen zum Stadtquartier Viktoriastraße wurde bereits im Oktober 2010 ein vorgezogenes „Teilgutachten Innenstadt“ erstellt, das einen wichtigen Baustein für den Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 bildet. Diesem Gutachten sind – in Ergänzung zur nachfolgenden Kurzcharakterisierung des Hauptgeschäftszentrums – vertiefende Analysen zur derzeitigen Situation sowie den Entwicklungsperspektiven des Bochumer Hauptgeschäftszentrums zu entnehmen.

Das Teilgutachten Innenstadt ist jedoch kein formaler Bestandteil des Masterplanes Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012. Interessierte Leser können das Teilgutachten Innenstadt über das Stadtplanungs- und Bauordnungsamt der Stadt Bochum beziehen.

Über die Homepage der Stadt Bochum sowie die Homepage der Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet ist der Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2012 auch als PDF-Datei abrufbar.

.

1 Ausgangslage und Aufgabenstellung

Im September 2006 ist der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum durch den Rat der Stadt einstimmig als Grundlage für zukünftige Entscheidungen im Zusammenhang mit einzelhandelsspezifischen Stadtentwicklungsfragestellungen einerseits sowie als Grundlage für die bauleitplanerische Umsetzung andererseits beschlossen worden. In zahlreichen Diskussionen, Gesprächen und Verfahren hat sich dieses Konzept mittlerweile vielfach bewährt, z. B. zur beschleunigten Umsetzung von städtebaulich / versorgungsstrukturell sinnvollen Einzelhandelsvorhaben in der Stadt, aber auch zur Abwehr von Überlegungen oder auch Vorhaben, die sich perspektivisch negativ auf die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Bochum auswirken würden. Eine bedeutsame Grundlage des Masterplans – sowohl für die Bewertung des Ist-Situation, aber auch für die Herleitung der Schlussfolgerungen und Empfehlungen - stellt das empirische Grundgerüst des Masterplans dar. Dieses ist mittlerweile fast sieben Jahre alt, da die flächendeckende Erhebung des Bochumer Einzelhandelsbestandes im Herbst / Winter des Jahres 2004 stattgefunden hat. Ebenfalls haben mittlerweile – neben zahlreichen kleineren Veränderungen auch in den vielen zentralen Versorgungsbereichen Bochums - nicht unerhebliche Veränderungen in der Bochumer Einzelhandelslandschaft stattgefunden (u. a. Ansiedlung des Saturn- Marktes in der Bochumer Innenstadt, Eröffnung des Gertrudis-Centers in der Wattenscheider Innenstadt, Ansiedlung des Gartencenters Augsburg auf dem ehemaligen Afri-Cola Gelände usw.).

Darüber hinaus hat es in der jüngeren Vergangenheit Diskussionen über umfassende Planvorhaben in der Stadt Bochum gegeben, die sich sowohl auf die Versorgungs- und Zentrenstrukturen innerhalb Bochums, aber möglicherweise auch auf einzelne Teilbereiche benachbarter Städte auswirken können, so z. B. die Ansiedlung eines innerstädtischen Einkaufszentrums auf dem derzeitigen Gerichtsareal in der Bochumer Innenstadt[1], Neuansiedlungen und Standortverlagerungen von Baumärkten, integrierte und nicht integrierte Standortplanungen von Lebensmittelbetrieben oder aber auch aktuellen Planungen zur Umstrukturierung des Einkaufszentrums Ruhrpark.

Darüber hinaus befindet sich die Stadt Bochum in einer intensiven Konkurrenzsituation im Ballungsraum des zentralen Ruhrgebiets, die durch teilweise sehr dynamische Entwicklungsprozesse in den Nachbarkommunen u. a. durch die Ansiedlung innerstädtischer Einkaufscenter einer weiteren Verschärfung unterliegt. Neben diesen veränderten Rahmenbedingungen sowohl innerhalb als auch außerhalb Bochums hat es seit dem „Inkrafttreten“ des Masterplans Einzelhandel im September 2006 nennenswerte Novellierungen bedeutsamer Rechtsgrundlagen zur Steuerung des Einzelhandels gegeben:

- Novellierung des BauGB (§ 9 Abs. 2a) im Januar 2007
- Einzelhandelserlass NRW (Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben - Bauleitplanung und Genehmigung von Vorhaben). Gem. RdErl. d. Ministeriums für Bauen und Verkehr - V.4 / VI A 1 - 16.21 - u. d. Ministeriums für Wirtschaft, Mittelstand und Energie- 322/323-30.28.17 vom 22. September 2008

Auch der § 24 a des Landesentwicklungsprogramms (LEPro) NRW wurde im Juni 2007 novelliert. Im Jahr 2009 ist jedoch seine Funktion als Ziel der Landesplanung durch Urteile des VGH Münster und des OVG NRW verneint worden. Zum 31.12.2011 trat das LEPro NRW in Gänze außer Kraft. Im April 2012 hat die Landesplanungsbehörde den Entwurf des Landesentwicklungsplans (LEP) NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel vorgelegt.

Eine veränderte Rahmensetzung ergibt sich zudem dadurch, dass zum Zeitpunkt des Beschlusses zum Masterplan Einzelhandel 2006 noch eine erhebliche Unsicherheit darüber bestand, ob Nahversorgungszentren zentrale Versorgungsbereiche im Sinne der einschlägigen Rechtsvorschriften sein können; dies ist mittlerweile – auch im Rahmen von einschlägigen Urteilen z. B. des OVG Münster – klar bejaht worden.

[1] Im Zusammenhang mit diesem Vorhaben wurde bereits im Oktober 2010 im Vorfeld der nunmehr vorliegenden Endfassung des Masterplans Einzelhandel Bochum ein vorgezogenes „Teilgutachten Innenstadt“ erstellt, das einen Bestandteil des Masterplans Einzelhandel Bochum 2012 bildet.

Für die Stadt Bochum sind zudem die übergeordneten Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (BBE Köln, Fortschreibung 2007) zu beachten. Hierzu zählen insbesondere die regionale Sortimentsliste sowie die Prüfkriterien für Einzelhandelsansiedlungen, die durch ein Vorhaben erfüllt sein müssen, um einen regionalen Konsens zu erzielen.

Für die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel stehen vor diesem Hintergrund folgende übergeordnete Fragestellungen im Mittelpunkt des Erkenntnisinteresses:

- Welche (veränderten) rechtlichen Rahmenbedingungen sind der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel zugrunde zu legen?
- Wie bewerten die relevanten Akteure (Stadt Bochum, Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet (IHK), Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e. V. (EHV) und Bochumer Einzelhändler) die bisherige Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel? Wo bestehen Überarbeitungs- und Modifizierungsbedarfe?
- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Bochum dar? Welche einzelhandelsspezifischen Veränderungen haben sich seit dem letzten Erhebungszeitpunkt (2004) ergeben?
- Wie stellen sich die einzelhandelsseitigen und städtebaulichen Rahmenbedingungen der wesentlichen Bochumer Einkaufsbereiche (zentrale Versorgungsbereiche und Sonderstandorte) dar? Welche Veränderungen haben sich ergeben?
- Wie stellen sich die zukünftigen Entwicklungsperspektiven des Einkaufsstandortes Bochum insgesamt dar?
- Welches räumliche Zentren- und Standortmodell ist der zukünftigen Entwicklung in Bochum zugrunde zu legen?
- Wie sind die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte in Bochum abzugrenzen?
- Wie stellt sich die Einstufung von Sortimenten im Hinblick auf ihre Zentren- und / oder Nahversorgungsrelevanz dar? (Überprüfung der Bochumer Sortimentsliste)
- Welche Strategien müssen ergriffen werden, um die Zentren der Stadt Bochum zu erhalten und zu stärken? Wie kann die wohnungsnahe Versorgung der Bürger nachhaltig gesichert werden?
- Welche Ziele und Grundsätze sollten die Grundlage der zukünftigen Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Bochum bilden?

Wie die Erfahrung gerade in jüngster Vergangenheit auch zeigt, ist es mittlerweile aber nicht mehr nur damit getan, ein gutes Konzept zu erarbeiten, immer mehr muss der späteren Umsetzung Raum gegeben werden, und das auch schon während der Bearbeitung. Aus diesem Grund ist die vorliegende Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel – wie bereits auch der ursprüngliche Masterplan Einzelhandel – auf der Basis eines breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozesses erarbeitet worden. So fanden zur Vorstellung und Diskussion der einzelnen Bausteine des Masterplans insgesamt zehn Workshop-Termine statt (Teilnehmer: Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Rechtsverwaltung und Wirtschaftsförderung; IHK; EHV). Darüber hinaus erfolgte die Information und Beteiligung der örtlichen Politik durch Präsentation der Zwischenergebnisse in dem zuständigen Fachausschuss des Rates (Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur- und Stadtentwicklung). Parallel erlangte die Bochumer Wirtschaft Kenntnis über die Zwischenergebnisse durch entsprechende Präsentationen und Diskussionen im Rahmen der jeweiligen Sitzungen des Handelsausschusses der IHK. Nach Erarbeitung und erster Vorstellung der strategischen Bausteine ist durch die Bochumer Politik ein Beirat mit Vertretern der unterschiedlichen Fraktionen sowie der sechs Bochumer Bezirke installiert worden, der die „letzten Schritte“ der Fortschreibung des Masterplans, insbesondere im Hinblick auf die politische Akzeptanz und Umsetzung, konstruktiv begleitet hat. Allen Mitwirkenden und Diskutanten, ohne deren tatkräftige Hilfe und Unterstützung die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel in der hier vorliegenden komplexen Form nicht zu zustande gekommen wäre, sei an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

2 Allgemeine Entwicklung

Nach wie vor unterliegt der Einzelhandelssektor sehr dynamischen Entwicklungen. Diese haben einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung der städtischen Zentren sowie die räumliche Einzelhandelsstruktur. Verantwortlich für diese Entwicklungen sind die im Folgenden dargestellten allgemeinen Veränderungen auf der Angebots- und Nachfrageseite, die in einem gegenseitigen Wirkungszusammenhang stehen.

Zu den Trends auf der Angebotsseite zählen:

- Absolut sinkt die Anzahl der Einzelhandelsbetriebe. Daneben schreitet die Unternehmenskonzentration mit einem steigenden Anteil der großen (Einzel-) Handelsunternehmen am bundesweiten Gesamtumsatz fort.
- Damit eng verbunden ist ein abflachendes, aber dennoch anhaltendes Verkaufsflächenwachstum bei sinkenden Flächenproduktivitäten (Umsatz pro m² Verkaufsfläche) und Rentabilitäten.
- Betriebsformen und Konzepte werden zunehmend großflächig und discountorientiert. In der Folge steigt der Druck auf inhabergeführte Geschäfte und die betriebs- und konzernspezifischen Standortpräferenzen verändern sich.
- Die Konkurrenz zwischen den einzelnen Betrieben und Branchen nimmt zu.
- „Kaufhauskrise“ und generell zunehmende Insolvenzen ehemals namhafter Betreiber (u. a. Karstadt, Hertie, Woolworth, Wehmeyer, Adessa).
- Neue Vertriebs- und Absatzwege gewinnen an Bedeutung. Insbesondere multimediale Einkaufsmöglichkeiten (electronic-commerce) tragen zu funktionalen und räumlichen Veränderungen der Einzelhandelslandschaft bei.
- In einzelnen Branchen bzw. bei einzelnen Betriebsformen, wie beispielsweise bei Lebensmitteldiscountern oder Möbelmärkten, nimmt die Bedeutung der Randsortimente zu (hybride Angebote).

Aus Sicht der Nachfrageseite sind folgende Entwicklungen zu beobachten:

- Bundesweit ist ein anhaltender Rückgang der Bevölkerung zu verzeichnen. Im Ruhrgebiet koppeln sich die Prognosen vom Bundestrend zusätzlich negativ ab. Dabei kommt es zu einer Veränderung der Alterspyramide mit einem wachsenden Anteil älterer Menschen. Aufgrund der demografischen Entwicklung ist es daher insgesamt wichtig, die Nahversorgung zu sichern und die Nahraummobilität zu stärken.
- Ein akzentuiertes Preisbewusstsein (Stichwort: Schnäppcheneinkauf; „Geiz-ist-geil-Mentalität“), von dem insbesondere discountorientierte Angebotsformen profitieren.
- Eine gezielte Unterscheidung zwischen Versorgungs- und Erlebniseinkäufen. Wichtige Faktoren des Erlebniseinkaufs sind: Qualität, Status und Atmosphäre. Kennzeichnend für den Versorgungseinkauf sind: Preis, schnelle - vorzugsweise auch - autogebundene Erreichbarkeit. Der Erlebniseinkauf gewinnt im Rahmen der Freizeitgestaltung weiter an Bedeutung. Dabei profitieren insbesondere Einkaufsstandorte und Zentren, die durch eine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie) und besondere Einzelhandelsangebote (z. B. Luxusgüter) geprägt sind. Der Versorgungseinkauf wird dagegen durch eine zunehmende Discount- oder Schnäppchenorientierung gekennzeichnet, was unter anderem die Gefahr eines Funktions- und Bedeutungsrückgangs der Nahversorgungszentren mit sich bringt.

Die aufgeführten Umstrukturierungen und Tendenzen in der Handelslandschaft haben – im Falle einer „ungezügelten Entwicklung“ – aus Sicht der Kommunen zum Teil schwerwiegende Konsequenzen. Besonders vor dem Hintergrund der Bevölkerungsalterung und einer stagnierenden bis rückläufigen Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft ergeben sich ohne steuernde Einflussnahme folgende, wesentliche Problemkonstellationen für die künftige Versorgungsstruktur und Zentrenentwicklung:

- Eine bedeutsame **innerkommunale Standortkonkurrenz** führt nach wie vor zu fehlender Chancengleichheit von (vielen) innerstädtischen Zentren im Vergleich zu nicht integrierten Standorten. Dabei führt die Ausweitung zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an städtebaulich nicht integrierten Standorten, wie sie auch in der Stadt Bochum in der Vergangenheit stattgefunden hat, zu einer innerstädtischen Schieflage, die sich in den Zentren u. a. durch eine abnehmende Angebotsbreite und ein zum Teil geringes Angebotsniveau durch uniforme, kurzlebige Geschäftstypen manifestiert. Es bedarf einer konsequenten Einzelhandelsteuerung, um zu verhindern, dass bestehende Schieflagen sich weiter verstärken und mittel- bis langfristig eine Umkehr entsprechender (Fehl-)Entwicklungen zu ermöglichen.

- **Zunehmende Flächenansprüche der Handelseinrichtungen**, die – vermeintlich – nicht in vorhandene Siedlungsstrukturen passen. Auch in Bochum besteht das grundsätzliche Problem darin, dass in den gewachsenen Siedlungsstrukturen, speziell den zentralen Versorgungsbereichen, die Flächenansprüche heutiger Betreiber nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllt werden können. Eine besondere Herausforderung besteht vor allem für einige kleinere Stadtteil- und Nahversorgungszentren darin, dass die ansässigen Lebensmittelbetriebe Verkaufsflächen unterhalb heute marktgängiger Größenordnungen aufweisen und einem entsprechenden Anpassungsdruck unterliegen, den es an städtebaulich geeigneten Standorten innerhalb der Zentrenkontextes umzusetzen gilt. Speziell in der Bochumer Innenstadt wird jedoch demnächst durch den geplanten Abriss des Gerichtsareals (zzgl. Telekomblock) ein entsprechendes Flächenpotenzial verfügbar, dessen einzelhandelsseitige Eignung ebenfalls im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels thematisiert wurde[2].

- **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** im Wohnumfeld und die damit verbundene Gefahr der abnehmenden wohnungsnahen Versorgung (Magnet Lebensmittelanbieter „zieht es nach draußen"). Auch die Möglichkeit, dass sich das Nahversorgungsnetz, also speziell das Netz der Lebensmittelanbieter, insgesamt räumlich weiter ausdünnen könnte, kann letztlich für Bochum nicht ausgeschlossen werden. Durch weitere Nahversorgungsangebote an städtebaulich nicht geeigneten, nicht integrierten Standorten bzw. durch eine Überschreitung der absatzwirtschaftlichen Spielräume können sich auch Gefährdungen für bestehende, gewachsene Versorgungsbereiche ergeben, mit der Folge eines insgesamt grobmaschigeren Versorgungsnetzes. Ein weiterer Aspekt, der zu einer räumlichen Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes zukünftig verstärkt beitragen kann, sind die Ansprüche der Betreiber an die Größe der Verkaufsflächen. Heute marktübliche Verkaufsflächen von 800 m² bis 1.000 m² (Lebensmitteldiscounter), häufig sogar 1.000 bis 1.500 m² (Lebensmittelvollsortimenter), liegen zum Teil deutlich über der Flächengröße bestehender Märkte in Bochum (siehe oben), so dass hier – wie bereits in der Vergangenheit zu beobachten – weiterhin entsprechende Anfragen zur Erweiterung bzw. Umsiedlung einzelner Betriebe zu erwarten sind.

- Aktuell sind allerdings (wieder) Tendenzen zu **kleineren Verkaufsflächen von Lebensmittelanbietern** zu erkennen. Insbesondere Lebensmittelvollsortimenter wie bspw. Tegut, Rewe oder Edeka haben in der jüngsten Vergangenheit vor allem in Mittel- und Großstädten die Zentren „wiederentdeckt" und realisieren dort Märkte mit Verkaufsflächen zwischen 700 und 1.000 m². In diesen „neuen" bzw. wiederentdeckten City-Märkten, für die auch in der Stadt Bochum funktionierende Beispiele existieren, wird das klassische Supermarktangebot mit Bedientheken für Fleisch, Wurst und Käse und einem qualitativ hochwertigen Angebot in den Bereichen Obst, Gemüse und Convenience-Produkten angeboten. Durch diese Rückbesinnung auf kleinere Flächen in zentralen Bereichen reagieren die Anbieter insbesondere auf zwei Trends: Zum einen auf Wanderungsbewegungen „Zurück in die Stadt" mit einem steigenden Anteil der Wohnbevölkerung und der Wiederentdeckung gewachsener Zentren als Wohn- und Versorgungsstandort, zum anderen auf eine

[2] vgl. hierzu das vorgezogene „Teilgutachten Innenstadt"

zunehmend restriktive Genehmigungspraxis für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche.

- Eine weitere, auch in Bochum zu beobachtende Entwicklung besteht darin, dass **kleinflächige, alternative Betriebskonzepte** wie z. B. die integrativen CAP-Märkte eine zunehmende Bedeutung bei der Bereitstellung einer Nahversorgung für solche Wohngebiete oder Ortsteile gewinnen, in denen sich aufgrund nicht ausreichender Mantelbevölkerung und / oder sonstiger Rahmenbedingungen (z. B. geringe Marktgröße) ein klassischer Lebensmitteldiscounter oder Vollsortimenter nicht (mehr) rentabel betreiben lässt. Sie bieten daher besondere Potenziale zur Wiedernutzung leerstehender, kleinflächiger Lebensmittelmärkte, die es zu erschließen gilt.

- **Belastung der kommunalen Haushalte** durch großflächige Einzelhandelsbetriebe in peripherer und dezentraler Lage zu Wohngebieten, die zur Bereitstellung kostenintensiver Infrastruktur und der Entwertung der bisher für die Innenstadt- und Zentrenentwicklung geleisteten Investitionen führt. Durch die weitere Konzentration der Einzelhandelsentwicklungen auf die städtischen Zentren und Sonderstandorte (in letzteren nur nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel) soll dieser Tendenz entgegengewirkt werden, da andernfalls durch mögliche Schwächungen der zentrenintegrierten Einzelhandelsfunktion öffentliche Maßnahmen in den jeweiligen Zentren entwertet werden.

- Zunehmende **Inanspruchnahme** des in vielen Kommunen knappen Angebotes an **attraktiven Gewerbe- und Industriegebieten**. Diese Gefahr ist auch in Bochum bereits virulent. Insbesondere die hierdurch auftretenden Bodenpreisspannungen verhindern zunehmend eine Weiter- oder Nachfolgenutzung durch Gewerbe- oder Industriebetriebe, sobald diese Gebiete einmal mit Einzelhandelsnutzungen „durchsetzt" sind. Auf Grund des sich nach wie vor vollziehenden Strukturwandels bestehen in Bochum eine Fülle von nicht- und / oder mindergenutzten Flächen, für die es gilt, die Folgenutzung im Sinne einer geordneten Stadtentwicklung zu überprüfen und abzuwägen.

Die aus den räumlich-strukturellen Veränderungen im Einzelhandelssektor erwachsenden Flächenansprüche der Einzelhandelseinrichtungen führen zu veränderten Standortpräferenzen, die sich aus betrieblicher Perspektive teilweise von den städtischen Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen abkoppeln. Die bisherige Steuerungspraxis der Stadt Bochum ist dadurch geprägt, diesen zu beobachtenden Tendenzen zu Gunsten des Erhalts und der Entwicklung von Zentren und Nahversorgung, nicht zuletzt auch auf Grundlage der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel (2006), entgegenzuwirken. Dies gilt es auch künftig besonders unter qualitativen Gesichtspunkten fortzusetzen. Die existierende Symbiose zwischen dem Einzelhandel als funktionstragender Säule für die Zentren und den übrigen zentrenbildenden Funktionen in den städtischen Zentren ist weiterhin zu stärken.

Zusammenfassend lässt sich festhalten, dass angesichts der Entwicklungen und Trends im Einzelhandel weiterhin und verstärkt planerisches Handeln zum Erhalt und der Weiterentwicklung von Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen von großer Bedeutung ist. Der Steuerungsanspruch wird in den Zielen und Grundsätzen der vorliegenden Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel Bochum konkretisiert. Diese sind schließlich durch konkrete Festsetzungen in der Bauleitplanung umzusetzen. Auch der Einzelhandel ist in diesem Zusammenhang aufgefordert, sich den komplexen Herausforderungen des Strukturwandels und den damit verbundenen Modernisierungs- und Anpassungsnotwendigkeiten sowie dem Verdrängungswettbewerb und dem Preiskampf zu stellen. Ansatzpunkte sind die Bereitschaft zur Modernisierung, zur Anpassung von Marketing-Konzepten, zur Aktualisierung des betriebswirtschaftlichen Know-how sowie zur weiteren Profilierung, beispielsweise durch Besetzung von Nischen und verbesserten Service.

3 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel Bochum stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- wie sekundärstatistischen Erhebungen. Für die primärstatistischen Erhebungen wurde eine aktuelle Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen im engeren Sinne[3] sowie der Leerstände im Bochumer Stadtgebiet durchgeführt. Darüber hinaus erfolgte innerhalb der Zentren eine Erhebung aller Dienstleistungsbetriebe in den Erdgeschossen.

Für die sekundärstatistischen Daten wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem intertemporären und interregionalen Vergleich der für die Stadt Bochum gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die verschiedenen Kennziffern aus dem Bereich der BBE Handelsforschung, Köln.

Darüber hinaus wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung städtebaulicher und qualitativer Aspekte vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche i. S. d. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch für eine spätere Steuerung des Einzelhandels durch entsprechende bauleitplanerische Umsetzungen zwingend erforderlich sind. Insgesamt ergibt sich somit in der Gesamtschau ein detailliertes Bild zur Einzelhandelssituation in Bochum.

3.1 Angebotsanalyse

Von März bis Juni 2010 wurde eine Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Stadtgebiet und aller Dienstleistungsbetriebe (Erdgeschossnutzung) in den Zentren vorgenommen. Hierzu wurde eine Begehung des gesamten Stadtgebietes mit gleichzeitiger Erfassung und Kartierung des Einzelhandels im engeren Sinne flächendeckend durchgeführt. Es wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und Verkaufsflächen unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte – soweit möglich bzw. vom Geschäftsinhaber / Filialleiter zugelassen[4] – erhoben und eine räumliche Zuordnung der Geschäfte vorgenommen.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

Gemäß des Urteils vom BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die vom Kunden zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie dem Kunden zugänglich sind. Für Kunden unzu-

[3] Zum Einzelhandel im engeren Sinne werden neben dem eigentlichen Einzelhandel auch das Nahrungsmittelhandwerk (Bäckerei, Metzgerei) sowie weitere, in ihrer Funktion vergleichbare Einzelhandelseinrichtungen gezählt. Kfz- und Brennstoffhandel, Tankstellen und Apotheken werden nicht dem Einzelhandel i. e. S. zugerechnet. Allerdings wurden aufgrund ihrer Einzelhandelsrelevanz Tankstellenshops und der freiverkäufliche Anteil der Apotheken bei der Erhebung berücksichtigt und mit erhoben.

[4] Sofern eine lasergestützte Messung nicht möglich war, wurden die Flächen abgeschritten bzw. geschätzt.

gängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.

- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für den Kunden nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt, sowie die (reinen) Lagerflächen. Auch Abstellflächen für Einkaufswagen außerhalb des Gebäudes gehören laut jüngstem Urteil (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767 / 08) vom 06. Februar 2009) nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Auch mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung ist hierbei eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. So müssen insbesondere auch relevante Randsortimente erfasst werden, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um eine sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher alle geführten Sortimente differenziert erfasst (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erfassungsschlüssels) und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt (siehe oben).

Bei Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsflächengröße ab 650 m² erfolgte anschließend ein Abgleich mit den Daten aus einem entsprechenden Datenpool der IHK[5]; bei größeren Diskrepanzen wurde die Gesamtverkaufsfläche erneut erhoben. Für das Einkaufszentrum Ruhrpark wurden auf Wunsch der Stadt Bochum aus Kompatibilitätsgründen die Daten aus einer aktuellen Verkaufsflächenerhebung der GMA im Auftrag der Stadt Bochum aus dem Oktober 2009 übernommen.

In der späteren Auswertung und Analyse wurden die Sortimentsgruppen den Tabelle 1 zu entnehmenden (Haupt-) Branchen zugeordnet.

Die entsprechend dem in der Tabelle dargestellten Branchenschlüssel durchgeführte Vollerhebung des Bochumer Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevante Aussagen einfließen. Die Einordnung nach Lagekategorien stellt im Weiteren eine wichtige Grundlage zur Erarbeitung der Bochumer Sortimentsliste dar .

In diesem Zusammenhang wurden drei Lagekategorien unterschieden, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

- zentraler Versorgungsbereich
- integrierte Lage
- nicht integrierte Lage

[5] Erhebungsdaten der BBE Retail Experts für den von den Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet herausgegebenen Handelsreport Ruhr 2010.

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung

Hauptbranchen	Sortimente[1]
Überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe:	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel Backwaren / Konditoreiwaren Fleischwaren Getränke
Blumen / Zoo	Blumen Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor) Zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Körperpflegeartikel Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel Parfümerie- und Kosmetikartikel Reformwaren Apothekenwaren
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Papier / Büroartikel / Schreibwaren Bücher Zeitungen / Zeitschriften
Überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe:	
Bekleidung / Textilien	Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung Sonstige Bekleidung und Textilien Wäsche / Miederwaren / Bademoden Meterware, Kurzwaren, Handarbeitswaren, Wolle
Schuhe / Lederwaren	Schuhe Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
GPK / Haushaltswaren	Schneidwaren, Bestecke, Haushaltswaren Glas, Porzellan, Keramik Geschenkartikel
Spielwaren / Hobbyartikel	Spielwaren, Modellbau und Modelleisenbahnen Musikinstrumente und Zubehör Künstlerartikel / Bastelzubehör Babyartikel Sammlerbriefmarken und -münzen
Sport und Freizeit	Sportbekleidung und Sportschuhe Sportartikel Sportgroßgeräte Campingartikel Fahrräder und technisches Zubehör Anglerartikel und Waffen Pokale / Sportpreise
Überwiegend langfristige Bedarfsstufe:	
Wohneinrichtung	Wohneinrichtungsartikel Heimtextilien Teppiche (Einzelware) Kunst, Bilder, Bilderrahmen Bettwaren / Matratzen
Möbel	Möbel allgemein Badmöbel Küchenmöbel Büromöbel Gartenmöbel / Polsterauflagen
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	Elektrogroßgeräte (weiße Ware) Elektrokleingeräte (Elektrohaushaltsgeräte) Lampen / Leuchten / Leuchtmittel
Elektronik / Multimedia	Unterhaltungselektronik und Zubehör (Rundfunk-, Fernseh- und phonotechnische Geräte) Bild- und Tonträger Foto (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör) Telekommunikation und Zubehör Computer und Zubehör
Medizinische und orthopädische Artikel	Hörgeräte, Optik/ Augenoptik Sanitätsbedarf, Orthopädische Artikel
Uhren / Schmuck	Uhren / Schmuck
Baumarktsortimente	Baustoffe, Bauelemente Tapeten, Lacke, Farben Eisenwaren und Beschläge Sanitär- und Installationsbedarf Bodenbeläge, Teppiche (Auslegeware) Werkzeuge, Baugeräte und Zubehör Kfz- und Motorradzubehör, Kindersitze
Gartenmarktsortimente	Pflanzen/Samen (Beet- und Gartenpflanzen) Gartenartikel und -geräte Pflanzgefäße und Terrakotta (Outdoor)
Sonstiges	Aktionswaren, Erotikartikel, Kinderwagen

[1] Die dargestellte Auflistung der Einzelsortimente dient der detaillierten Verdeutlichung der Branchenzusammensetzung. Sie fällt daher teilweise differenzierter aus als der rd. 50 Sortimente umfassende Erhebungsschlüssel, in dessen Rahmen zum Teil mehrere der aufgeführten Sortimente zusammengefasst wurden.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentraler Versorgungsbereich Zentraler Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. In Abhängigkeit von ihrer teil- oder gesamtstädtischen bzw. überörtlichen Versorgungsfunktion werden sie in die Kategorien Haupt-, Neben-, bzw. Nahversorgungszentrum eingestuft. Neben der Bestandsdichte des Einzelhandels sind unter dem Gesichtpunkt der Multifunktionalität unterschiedliche Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie städtebauliche Merkmale (u. a. Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, verkehrliche Gestaltung) kennzeichnend. Diese Bereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO. Im Rahmen der Bestandserhebung und -analyse konnte auf die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 zurückgegriffen werden.	Beispiel: Stadtteilzentrum Brenschede (Ausschnitt) 
integrierte Lage Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Masterplans Einzelhandel werden hiermit Einzelhandelsbetriebe bezeichnet, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Bochum integriert und weitestgehend von Wohnsiedlungsbereichen umgeben sind, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration jedoch nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Dabei werden auch teilintegrierte Standorte, die nicht vollständig von Wohnbebauung umgeben sind, in dieser Kategorie erfasst: Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld in mehr als einer Himmelsrichtung von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Autobahnen oder Bahngleise den Standort von der Wohnbebauung separieren.	Beispiel: Lebensmittelladen im Wohngebiet 
nicht integrierte Lage Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die in keinem bzw. nur in geringem Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an fast ausschließlich autokundenorientierten Standorten, z. B. in Gewerbegebieten. Nahezu alle Sonderstandorte der Stadt Bochum sind dieser Lagekategorie zuzurechnen.	Beispiel: Sonderstandort Dückerweg 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine kleinräumige Zuordnung der Betriebe nach Stadtbezirken und statistischen Bezirken[6] vorgenommen bei gleichzeitiger Aufnahme weiterer Charakteristika (z. B. Fachmarktstandort). Die Bearbeitung erfolgt mit Hilfe eines geographischen Informationssystems (ArcGIS), das u. a. eine gebäudescharfe kartographische Verortung der Einzelbetriebe ermöglicht. Die entsprechenden kartographischen Darstellungen in diesem Gutachten wurden mit dem Programm ArcGIS auf Grundlage von Geobasisdaten der Stadt Bochum erzeugt.

3.2 Nachfrageanalyse

Die zweite wichtige Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfrage dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Bochumer Bevölkerung und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels.

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden.

In diesem Zusammenhang wird in der Praxis u. a. auf Werte der BBE, Köln zurückgegriffen. Diese sogenannten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau vor. Für die Stadt Bochum wurden neben den Kennzahlen auf Ebene der Gesamtstadt auch kleinteilig nach PLZ-Bereichen differenzierte Daten abgefragt und fanden Eingang in die Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel.

Ergänzend bilden eine Literaturanalyse, sekundärstatistische Materialien (u. a. Gutachten, Pläne, Programme, Vorlagen und Veröffentlichungen) und sonstige Quellen (u. a. lokale Tageszeitungen) weitere wichtige Informationsgrundlagen der vorliegenden Untersuchung.

3.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also die Bochumer Innenstadt sowie – in Kurzform – die sonstigen für die Einzelhandelsstruktur relevanten Standortbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind insbesondere Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen, Einzelhandelsdichte, Lage der Einzelhandelsmagneten
- Bebauungsstruktur, Gestaltung des öffentlichen Raumes, Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Bochumer Innenstadt. Zum anderen liefert sich die Grundlage, um die einzelnen Bereiche im Sinne einer Zentrenhierarchie untereinander vergleichbar zu machen und daraus Handlungsnotwendigkeiten und -chancen ableiten zu können. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Ab-

[6] Eine Übersichtskarte der Stadtbezirke und statistischen Bezirke findet sich in Kapitel 5.2

grenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. der §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung", sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

Die in diesem Masterplan dargestellten Daten beziehen sich, um die Vergleichsmöglichkeit zu gewährleisten, auf die bestehende Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bochum gemäß Masterplan Einzelhandel 2006.

3.4 Kommunikation und Erarbeitungsprozess des Masterplans

Ein begleitender fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und stößt einen Diskussionsprozess – auch nach Ablauf der begleitenden Untersuchung – an. Nur wenn dieser Dialog bereits während der Strukturuntersuchung beginnt und die Akteure Einfluss auf die Fragestellungen nehmen können, ist die Basis für eine konstruktive Fortsetzung – nach Abschluss der Untersuchung – gegeben.

Aus diesem Grund wurde, wie auch bereits im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel 2006, ein Arbeitskreis eingerichtet, der in Form von insgesamt **zehn Workshops** die Untersuchung intensiv begleitete. Hier bestand die Möglichkeit, die Ergebnisse zu diskutieren, den lokalen Sachverstand in die Untersuchung mit einzubringen und somit letztendlich eine größere Transparenz der Ergebnisse und ihre Transformation in die entsprechenden Stellen, Institutionen, Gremien und Akteure zu gewährleisten. Folgende Personen, für deren Mitwirken und konstruktive Mitarbeit nochmals ausdrücklich gedankt wird, haben an den verschiedenen Workshopsitzungen teilgenommen:

Tabelle 3 : Regelmäßige Teilnehmer an den Workshopsitzungen 2011

Akteure	Teilnehmer
Verwaltung	Frau Bolla, Herr Dabrock, Frau Flügge, Herr Hendrix, Herr Huhn, Herr Jahns, Herr Kupsch, Herr Mruck, Herr Müller
IHK Mittleres Ruhrgebiet	Herr Postert, Herr Voss
Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe	Herr Lenk, Frau Runge
Büro Junker und Kruse	Frau Hagemann, Herr Kruse

Nach Erarbeitung und erster Vorstellung der strategischen Bausteine ist im Mai 2011 durch die Bochumer Politik ein **Beirat** installiert worden, der die „letzten Schritte" des Masterplans, insbesondere im Hinblick auf die politische Akzeptanz einerseits und seine politische Umsetzung andererseits, konstruktiv begleitet hat. Bis Juni 2011 fanden fünf Sitzungen des Beirates statt, in denen der „letzte Feinschliff" des Masterplans erfolgte. Allen Mitwirkenden und Diskutanten, ohne deren tatkräftige Hilfe und Unterstützung der Masterplan Einzelhandel in der hier vorliegenden komplexen Form nicht zu zustande gekommen wäre, sei auch an dieser Stelle ausdrücklich gedankt.

Obligatorisch war und ist die **Beteiligung der Bochumer Politik** über die Vorstellung der jeweiligen Zwischenergebnisse in dem zuständigen Fachausschuss des Rates (Ausschuss für Wirtschaft, Infrastruktur und Stadtentwicklung). Auch im **Verwaltungsvorstand** wurden im Januar 2011 die Zwischenergebnisse vorgestellt. Parallel erlangte die **Bochumer Wirtschaft** Kenntnis über die Zwischenergebnisse durch entsprechende Präsentationen und Diskussionen im Rahmen der Sitzungen des Handelsausschusses der IHK. Darüber hinaus sind auf individuelle Einladung hin die Ergebnisse in **Fraktionssitzungen** mehrerer Parteien vorgestellt und diskutiert worden.

Tabelle 4 : Teilnehmer an den Beiratssitzungen 2011

Akteure	Teilnehmer
Bochumer Bezirksvertretungen	Herr Balbach, Herr Breitkopf-Inhoff, Herr Busche, Herr Heldt, Frau Heuvel, Herr Levin, Frau Mantesberger, Herr Philipp, Herr Schmalstieg, Herr Welsch
Politische Parteien im Rat der Stadt Bochum	Herr Donschen, Herr Fleskes, Frau Flöring, Frau Foltys-Banning, Herr Gräfingholt, Herr Hülder, Herr Jannoff, Herr Merz, Herr Mitschke, Herr Ortmann, Herr Reinhardt, Frau Schnell, Herr Sekowsky, Herr Vorberg
Verwaltung	Herr Aschenbrenner, Frau Beaupain, Herr Dirks, Frau Flügge, Herr Hendrix, Herr Jahns, Herr Dr. Kratzsch, Herr Kröck, Herr Kupsch, Herr Mruck, Frau Schröter
IHK Mittleres Ruhrgebiet	Herr Postert, Herr Voss
Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe	Herr Lenk, Frau Runge
Büro Junker und Kruse	Frau Hagemann, Herr Kruse

3.5 Experteninterviews

Zur Evaluierung der „Praxistauglichkeit“ und Wirkungsweise insbesondere der Grundsätze des Masterplans Einzelhandel Bochum, aber auch der sonstigen Bausteine, wurden als Basis für die Fortschreibung persönliche Gespräche mit den handelnden Personen und Institutionen in der Stadt Bochum geführt. Einbezogen wurden die folgenden Akteursgruppen:

- Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Rechtsverwaltung und Wirtschaftsförderung;
- Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet sowie
- Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e. V. und Bochumer Einzelhändler.

In den in Form von offenen Leitfadeninterviews gestalteten Gesprächen standen folgende Fragen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Bewertung der Wirkung des Masterplans Einzelhandel auf die Einzelhandelsentwicklung in Bochum in der Gesamtschau, Benennung positiver und negativer Aspekte / Beispiele; resultierende Anforderungen an die Überarbeitung
- Bewertung des Masterplans als Grundlage für den Umsetzungsprozess durch die beteiligten Akteure; Benennung von Fragestellungen, bei denen ein Rückgriff auf den Masterplan Einzelhandel nicht möglich bzw. ausreichend war; Einschätzung der Arbeit des Konsultationskreises; resultierende Anforderungen an die Überarbeitung
- Abfrage von Überarbeitungs- / Modifizierungsbedarfen im Hinblick auf die einzelnen Bausteine des Masterplans (v. a. Zentren-/ Standorthierarchie, Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche, Sortimentsliste, Grundsätze)

Allen Interviewpartnern sei an dieser Stelle herzlich für die wertvollen Erfahrungsberichte, Hinweise und Anregungen zum Masterplan Einzelhandel gedankt, die eine wichtige Basis der vorliegenden Fortschreibung bilden.

4 Ergebnisse der Evaluierung des Masterplans Einzelhandel Bochum (Interviews)

Wie in Kapitel 3.5 beschrieben, wurden zur Evaluierung der praktischen Anwendbarkeit und Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel Bochum Leitfadeninterviews mit verschiedenen Akteursgruppen durchgeführt. Diese behandelten sowohl allgemeine Einschätzungen und Bewertungen, fragten jedoch auch konkrete Modifizierungsbedarfe einzelner Bausteine ab. Im Folgenden werden die wesentlichen Ergebnisse zusammenfassend dokumentiert.

Bewertung der allgemeinen Wirkungsweise und praktischen Anwendbarkeit des Masterplans Einzelhandel Bochum

- Der Masterplan hat sich in der praktischen Umsetzung bewährt und die in ihn gesetzten Erwartungen der beteiligten Akteure erfüllt.
- Er schafft klare und einheitliche Vorgaben – auch für Investoren – und stößt auf überwiegende Akzeptanz.
- Der Masterplan bildet eine geeignete Grundlage für die Arbeit des Konsultationskreises Einzelhandel. Dieser stellt ein gut funktionierendes und anerkanntes Gremium dar.
- Anfragen lassen sich mit dem Masterplan Einzelhandel Bochum schneller und eindeutiger als vorher klären und bearbeiten.
- Der Masterplan ist ein Instrument v. a. der Makroebene.
- Die Kommunikation der Inhalte des Masterplans an die Einzelhändler ist zum Teil noch nicht zufriedenstellend.

Bewertung der Einzelhandelsentwicklung in Bochum seit der Erarbeitung und dem Beschluss des Masterplans 2006

- Die Entwicklung ist grundsätzlich positiv verlaufen; Fehlentwicklungen, wie sie in der Vergangenheit teilweise stattgefunden haben, konnten weitgehend verhindert werden (häufig genanntes Positivbeispiel u. a.: Verhinderung IKEA-Ansiedlung an einem nicht-masterplankonformen Standort).
- Grundsätzlich sind (wieder) positive Entwicklungstrends in Zentren zu beobachten (u. a. Stärkung Innenstadt durch Saturn-Ansiedlung im Kortum-Haus); teilweise sind die Entwicklungen in den Zentren aber auch hinter den Erwartungen zurückgeblieben (z. B. Stärkung Stadtbezirkszentrum Wattenscheid durch Kaufland-Ansiedlung).
- Insbesondere die Steuerung der Entwicklungen im Lebensmitteleinzelhandel gestaltet sich zum Teil nach wie vor schwierig, es gab einzelne Ansiedlungen von Lebensmitteldiscountern an städtebaulich problematischen Standorten.

Überarbeitungsbedarfe I – Räumliches Zentrenkonzept und Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche

- Es besteht eine (zu) hohe Anzahl an zentralen Versorgungsbereichen (41 gemäß Masterplan 2006) bzw. auch an Hierarchiestufen (fünf gemäß Masterplan 2006). In den Experteninterviews andiskutiert wurden Fragen der Definition eines Mindestausstattungsgrades für einen zentralen Versorgungsbereich sowie der ggf. ergänzenden Ausweisung von Nahversorgungsstandorten, die keine zentralen Versorgungsbereiche darstellen.
- Die Funktionszuweisungen der einzelnen Zentren sind zu überprüfen.
- Die gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 geltenden quantitative Verkaufsflächenobergrenzen für zentrale Versorgungsbereiche (z. B. Obergrenze von maximal 5.000 m² Gesamtverkaufsfläche) sind problematisch bzw. nicht praktikabel und daher kritisch zu hinterfragen.
- Die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche sollten städtebaulich und funktional begründet werden (unter Berücksichtigung auch von Potenzialflächen).

Überarbeitungsbedarfe II – Sortimentsliste

- Für erforderlich erachtet wird im Sinne einer regionalen Kompatibilität ein Abgleich mit den Sortimentslisten der Nachbarkommunen sowie des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet.

- Vorgeschlagen wird eine erneute Diskussion insbesondere verschiedener „kritischer“ Sortimente; diesbezüglich werden von den Akteuren genannt:
  - Fahrräder
  - Leuchtmittel
  - Erotikartikel
  - Sportgroßgeräte
  - Mofas
  - Tiere und Tiernahrung, Zooartikel
  - Teppiche
- Die gewählten Einstufungen v. a. der kritischen Sortimente sollten vertiefend begründet werden.
- Unter redaktionellen Aspekten wird von einzelnen Akteuren darauf hingewiesen, dass, soweit möglich, eine stärkere „Hervorhebung“ der Sortimentsliste als wichtigem Bestandteil des Masterplans erfolgen sollte.

Überarbeitungsbedarfe III – Grundsätze

- Der Masterplan 2006 bietet unzureichende Regelungen für den Umgang mit bestehenden, nicht masterplankonformen Betrieben, die z. B. eine geringfügige Erweiterung oder Verlagerung beabsichtigen; dies sollte stärker Berücksichtigung finden.
- Statt einer pauschalen „Bagatellgrenze“ von 400 m² Verkaufsfläche für Ansiedlungen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, wie sie Bestandteil des Masterplans Einzelhandel 2006 ist, wird die Herleitung einer ortstypischen Größenordnung („Bochumer Laden“) vorgeschlagen.
- Es sollte eine Positivdefinition von möglichen Ansiedlungsbereichen für nahversorgungsrelevante Sortimente („Suchbereiche“) stattfinden.
- Es wurde angeregt, bei Anwendung der 35%-Regel zu prüfen, ob ggf. mit konkret definierten Einzugsbereichen statt mit Radien gearbeitet werden kann. Im weiteren Diskussions- und Bearbeitungsprozess stellte sich dies jedoch nur als bedingt praktikabel heraus.
- Eine Prüfung bzw. Modifikation der Verkaufsflächenobergrenzen für Neuansiedlungen nahversorgungsrelevanter Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen gemäß Masterplan 2006 (z. B. maximale Verkaufsfläche Lebensmittelmarkt in Stadtteilzentrum von 1.200 m²) sollte stattfinden.
- Auch zukünftig sollte eine Konzentration auch nichtzentrenrelevanter Sortimente erfolgen. Es wird eine Prüfung angeregt, ob die bestehenden Sonderstandorte diesbezüglich ausreichend sind.
- Befürwortet wird grundsätzlich ein weiterhin stringenter Umgang mit zentrenrelevanten Randsortimenten. Auch Aspekte einer regionalen Vereinheitlichung bzw. Herstellung einer Kompatibilität mit dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet, welches teilweise geringere absolute Verkaufsflächenobergrenzen als der Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 vorgibt (v. a. Obergrenze von 1.500 statt 2.500 m² für zentrenrelevante Randsortimente in Bau- und Gartenmärkten), werden angesprochen.
- Verschiedene, detailliertere Hinweise beziehen sich auf die Modifikation einzelner Ausnahmeregelungen, so u. a. auf die Größenordnung von 10 % im Hinblick auf mögliche Erweiterungen von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der Sonderstandorte gemäß Ausnahme 3.

5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur der Stadt Bochum

5.1 Stellung in der Region und verkehrliche Anbindung

Die kreisfreie Stadt Bochum ist eingebettet in den polyzentralen Verflechtungsraum Ruhrgebiet und fungiert landesplanerisch als Oberzentrum im Ballungskern. In direkter Nachbarschaft befinden sich mit Dortmund und Essen zwei Oberzentren sowie die Mittelzentren Castrop-Rauxel, Gelsenkirchen, Herne, Witten und Hattingen, so dass das regionale Wettbewerbsumfeld als sehr ausgeprägt zu charakterisieren ist. Neben Wuppertal stellt Bochum das einzige nordrhein-westfälische Oberzentrum dar, dem gemäß dem (nicht mehr gültigen) LEP I/II kein Grundzentrum zugeordnet ist. Der oberzentrale Verflechtungsbereich Bochums ist im Vergleich mit anderen Oberzentren räumlich sehr beschränkt und umfasst die Mittelzentren Hattingen und Herne sowie Teile von Witten (gemeinsam mit Dortmund). Gleichwohl nicht mehr offiziell gültig, verdeutlicht diese Einstufung gemäß LEP I/II, dass der räumlichen Ausstrahlung Bochums als Oberzentrum, vor allem im Vergleich mit Oberzentren ähnlicher Größenordnung in solitärer Lage, Grenzen gesetzt sind.

Gleichzeitig profitiert die Stadt Bochum auch von der zentralen Lage im Ballungsraum Ruhr sowie den hier existierenden intensiveren Pendelbeziehungen und leistungsfähigen verkehrinfrastrukturellen Rahmenbedingungen. Die verkehrliche Anbindung Bochums und vor allem auch des Hauptgeschäftszentrums ist ausgesprochen günstig. Die Bundesautobahnen 40, 43 und 44 sowie die Bundesstraßen 51, 226 und 235 bieten Anschlüsse an das regionale und überregionale Straßenverkehrsnetz. Über den Hauptbahnhof sowie weitere Bahnhöfe im Stadtgebiet ist die Stadt an den Fern- und Regionalverkehr der DB angeschlossen.

Die polyzentrale Struktur des Ruhrgebiets setzt sich innerhalb des Bochumer Siedlungsgefüges kleinräumig fort. Die Stadt entstand in ihrer heutigen Form durch Eingemeindung bzw. den Zusammenschluss mehrerer bis dahin selbstständiger Ortschaften; ihre heutige Ausdehnung hat sie durch den Zusammenschluss von Bochum und Wattenscheid im Jahr 1975 erhalten.

5.2 Bevölkerung und Siedlungsstruktur

Die Stadt Bochum verfügt zum Untersuchungszeitpunkt im Jahr 2010 über ca. 367.200 Einwohner[7], die sich auf sechs Stadtbezirke und dreißig statistische Bezirke verteilen (vgl. Tabelle 5 und Karte 1). Gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans Einzelhandel 2006, als die Stadt Bochum noch rd. 382.000 Einwohner verzeichnete, hat die Bevölkerung um knapp 4 % abgenommen. Den mit Abstand stärksten Rückgang um rd. 8 % verzeichnete hierbei der Bezirk Ost.

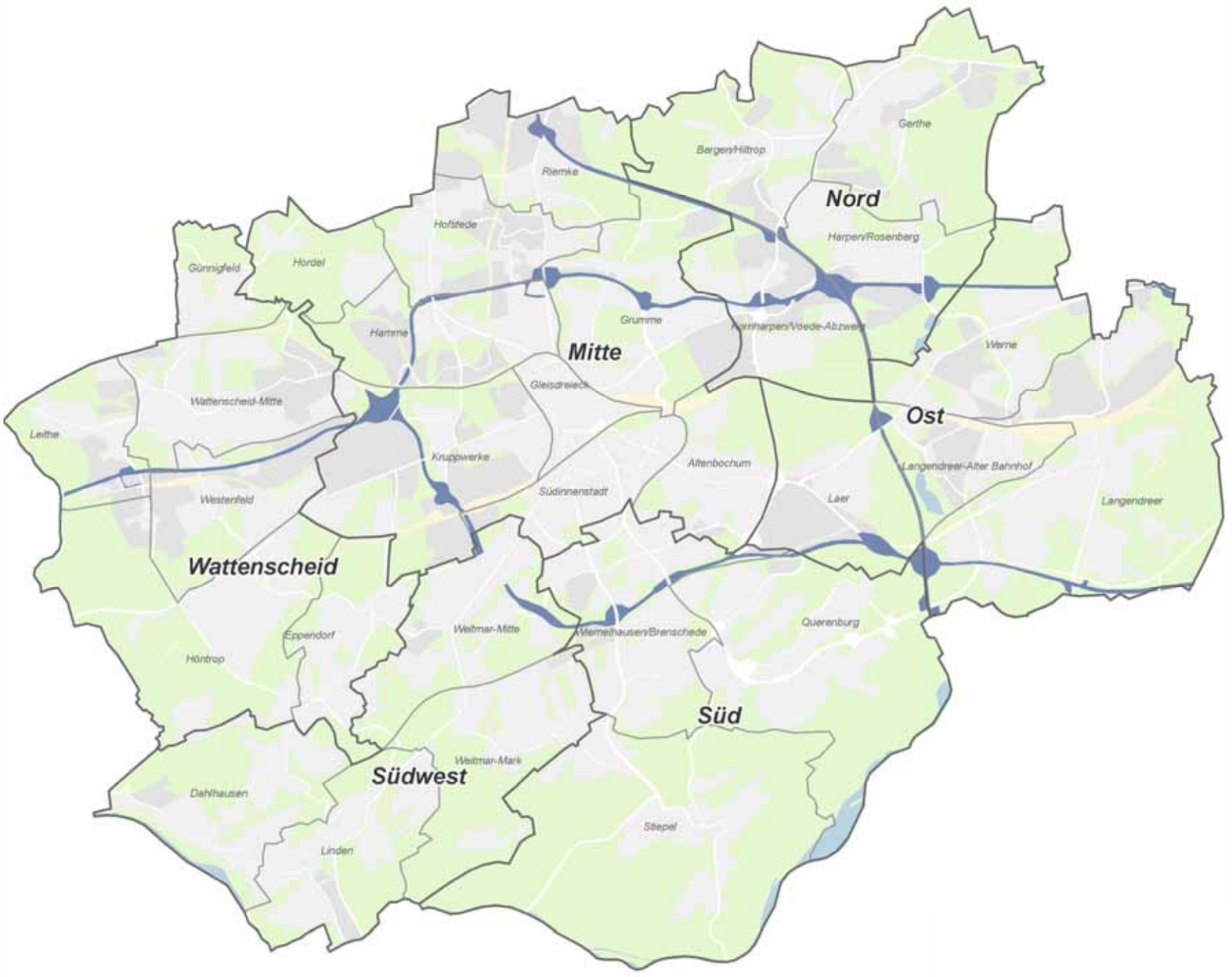
Tabelle 5: Einwohnerzahlen der Stadt Bochum nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Einwohner
Mitte	100.180
Wattenscheid	72.510
Nord	36.680
Ost	53.360
Süd	49.320
Südwest	55.100
Gesamtstadt	**367.150**

Quelle: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Stabsstelle Projekte, Statistik und Stadtforschung. Stand: 30. April 2010.

[7] Quelle: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Stabsstelle Projekte, Statistik und Stadtforschung. Stand: 30. April 2010.

Karte 1: Räumliche Gliederung und Siedlungsstruktur der Stadt Bochum



Quelle: eigene Darstellung

5.3 Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bochum

Anhand der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und differenziert nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in Bochum stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bochum 2010 in Mio. Euro nach Branchen und Entwicklungstendenz seit dem Jahr 2004

Branche	Kaufkraft (in Mio. Euro)	
Nahrungs- und Genussmittel	743,8	
Blumen / Zoo	38,3	
Gesundheit und Körperpflege	115,8	
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	68,9	
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**966,8**	**(+)**
Bekleidung / Textilien	157,7	
Schuhe / Lederwaren	39,3	
GPK / Haushaltswaren	24,3	
Spielwaren / Hobbyartikel	38,9	
Sport und Freizeit	29,1	
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**289,3**	**(-)**
Wohneinrichtung	40,3	
Möbel	98,5	
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	48,2	
Elektronik / Multimedia	122,9	
Medizinische und orthopädische Artikel	25,1	
Uhren / Schmuck	17,6	
Baumarktsortimente	162,9	
Gartenmarktsortimente	29,3	
Überwiegend langfristiger Bedarf	**544,9**	**(-)**
Sonstiges	13,3	
Summe	**1.814,2**	**(-)**

„+“ = Zunahme seit dem Jahr 2004

„-“ = Abnahme seit dem Jahr 2004

Quelle: BBE Retail Experts, Köln; Angaben ohne rezeptpflichtige Waren

Dem **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von insgesamt rd. **1,81 Mrd. Euro** liegt – unter Berücksichtigung der Einwohnerzahlen – das örtliche Kaufkraftniveau in der Stadt Bochum zugrunde. Die sogenannte **einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer** beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (D=100) an. Zum Untersuchungszeitpunkt ergab sich für die Stadt Bochum eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 99,1. Das bedeutet, dass das Kaufkraftniveau der Bochumer Bevölkerung geringfügig unter dem bundesdeutschen Indexwert (100) liegt.

Auch in der regionalen Betrachtung präsentiert sich das einzelhandelsrelevante Kaufkraftniveau in Bochum in etwa durchschnittlich, wobei in der Region ein Süd-Nord-Gefälle erkennbar ist: Die nördlichen Nachbarkommunen der Stadt Bochum weisen überwiegend ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf, die südlichen Umlandkommunen ein überdurchschnittliches (vgl. Karte 2). Auch innerhalb der Stadt Bochum findet sich dieses Gefälle wieder; so weisen die Bezirke Süd und Südwest mit bis zu 102,8 als einzige ein leicht über dem Bundesdurchschnitt liegendes Kaufkraftniveau auf, während die übrigen Bezirke bei jeweils bei ca. 98 bis 99 liegen. Auf Bezirksebene handelt es sich somit um vergleichsweise ausgeglichene Strukturen, wobei kleinräumig größere Diskrepanzen bestehen, die jedoch statistisch nur bedingt abbildbar sind.

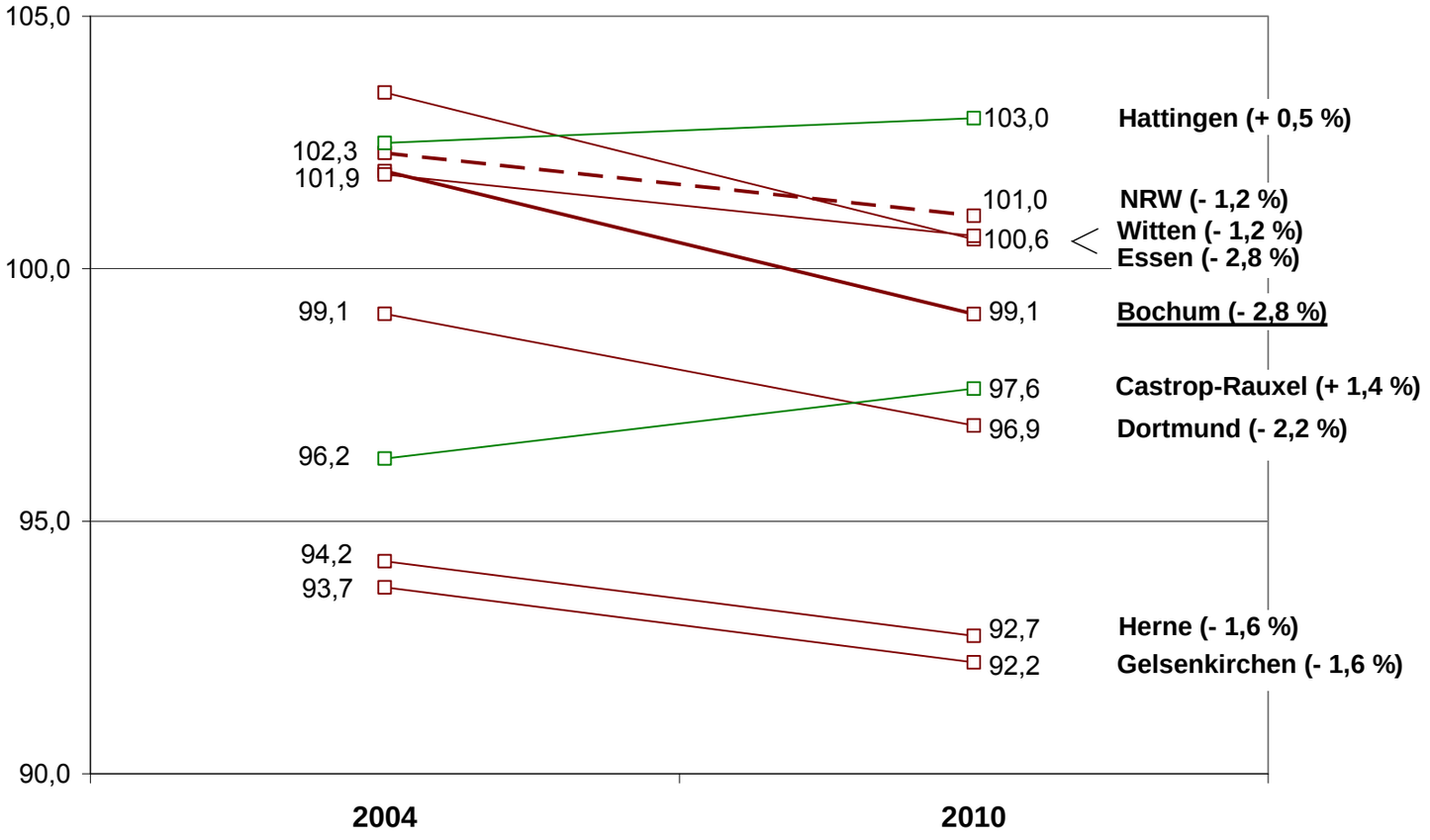
Karte 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich



Quelle: eigene Darstellung basierend BBE Retail Experts, Köln 2010

In den vergangenen Jahren ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer der Stadt Bochum leicht gesunken; 2004 lag sie mit 101,9 noch leicht über dem Bundesdurchschnitt. Es handelt sich hierbei jedoch um einen regionalen Trend, von dem insbesondere größere Städte, so u. a. auch Essen und Dortmund, betroffen sind (vgl. Abbildung 1). Auch im NRW-Durchschnitt war die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer im Untersuchungszeitraum rückläufig.

Abbildung 1: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 2004 bis 2010 im regionalen Vergleich

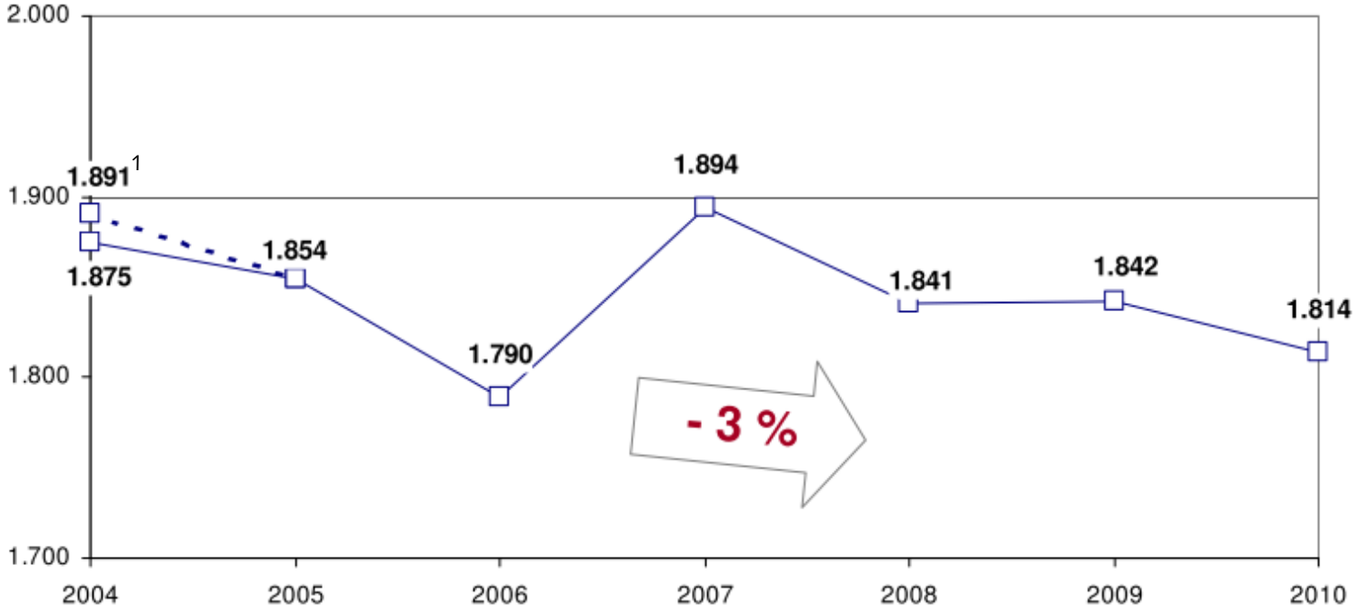


Quelle: eigene Darstellung basierend BBE Retail Experts, Köln 2004 - 2010

Gleichzeitig ist jedoch zu beachten, dass die bundesweite, einzelhandelsrelevante Pro-Kopf-Kaufkraft seit dem Jahr 2004 einen Zuwachs um rd. 4 % erfahren hat. Das bedeutet: Wenngleich sich die Stadt Bochum wie auch die Region sich insgesamt negativ von der bundesdeutschen Entwicklung abkoppeln, so hat doch per Saldo seit dem Jahr 2004 eine leichte Zunahme der einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft in Bochum von rd. 4.910 Euro pro Einwohner und Jahr auf rd. 4.940 Euro pro Einwohner und Jahr im Jahr 2010 (jeweils ohne rezeptpflichtige Waren) stattgefunden.

Im Zusammenspiel mit der lokalen Bevölkerungsentwicklung ergibt sich hieraus die Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens insgesamt. In der Stadt Bochum hat das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen seit dem Jahr 2004 um insgesamt - 3 % von rd. 1,87 auf 1,81 Mrd. Euro abgenommen (vgl. Abbildung 2), was insbesondere auf die negative Bevölkerungsentwicklung zurückzuführen ist. Konstant geblieben bzw. sogar leicht gewachsen ist das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen in Bochum lediglich in den Branchen der kurzfristigen Bedarfsstufe, während die mittel- und langfristigen Bedarfsstufen zum Teil deutliche Verluste einzelhandelsrelevanter Kaufkraft zu verzeichnen haben. Von einem besonders deutlichen Rückgang um rd. ein Sechstel bis ein Fünftel des ursprünglichen Wertes ist die Entwicklung in den Branchen Möbel / Wohneinrichtung / GPK / Haushaltswaren, Bekleidung / Textilien sowie Uhren / Schmuck gekennzeichnet. Diese branchenspezifischen Tendenzen sind insbesondere auf gesamtdeutsche Entwicklungstrends zurückzuführen.

Abbildung 2: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (in Mio. Euro) von 2004 – 2010 in Bochum (Angaben ohne rezeptpflichtige Waren)



[1] Angabe gemäß Masterplan Einzelhandel 2006. Ihrer Berechnung liegt eine leicht abweichende Methodik bei der Herausrechnung der rezeptpflichtigen Waren zugrunde, wodurch eine geringfügige Diskrepanz verursacht wird.

Quelle: eigene Darstellung basierend auf BBE Retail Experts, Köln 2004-2010

6 Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum im Jahr 2010 und ihre Entwicklung seit dem Jahr 2004/05

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen in der Gesamtstadt Bochum sowie ihre Entwicklung in den vergangenen Jahren analysiert. Hierfür wird zunächst ein gesamtstädtischer Betrachtungsbogen gespannt, bevor nachfolgend die detaillierte Betrachtung auf Bezirksebene sowie einzelner Einzelhandelsstandorte und der Nahversorgung erfolgt.

6.1 Gesamtstädtische Einzelhandelsstruktur

Zum Erhebungszeitpunkt (März bis Juni 2010) stellen sich die relevanten Kennwerte des Bochumer Einzelhandels wie folgt dar:

- Es existieren **2.370 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **640.000 m²**. Gegenüber dem Jahr 2004/05 bedeutet dies einen Anstieg der Verkaufsfläche um 4 % bei einer gleichzeitig rückläufigen Betriebszahl (- 5 %).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt mit **270 m²** über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m². Sie ist in den vergangenen Jahren weiter angestiegen (2004/05: 250 m²).
- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,74 m²** und rangiert damit – unabhängig von branchenspezifischen Betrachtungen – ebenfalls über dem bundesdeutschen Referenzwert von rd. 1,4 m² pro Einwohner. Sie ist seit dem Jahr 2004/05 (1,61) infolge zunehmender Verkaufsfläche bei gleichzeitig rückläufiger Bevölkerung deutlich um + 8 % gestiegen.
- Dem in der Stadt Bochum vorhandenen **einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von ca. **1,81 Mrd. Euro** steht ein geschätztes **Jahresumsatzvolumen** von **2,10 Mrd. Euro** gegenüber. Sowohl das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial als auch der lokale Umsatz sind seit dem Jahr 2004/05 um etwa 3 % zurückgegangen.
- Die gesamtstädtische **Zentralität** als das Verhältnis des Umsatzes zur lokal vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft errechnet sich für die Stadt Bochum zu **1,15**. Dieser Wert, der einen leichten positiven Saldo (Kaufkraftzuflüsse aus der Region größer als Kaufkraftabflüsse in die Region) belegt, bleibt somit gegenüber dem Jahr 2004/05 nahezu unverändert, was in Anbetracht der zunehmend angespannten regionalen Konkurrenzsituation (vgl. Kapitel 5) durchaus positiv bewertet werden kann.
- Infolge der weiter zunehmenden Verkaufsfläche bei leicht rückläufiger Bevölkerungszahl, einzelhandelsrelevanter Kaufkraft und Umsatz errechnet sich für das Jahr 2010 eine gegenüber dem Jahr 2004/05 deutlich verringerte **Flächenproduktivität** des Einzelhandels von knapp **3.300 Euro pro m²** (gegenüber rd. 3.500 Euro / m²).

Tabelle 7 gibt einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte im zeitlichen Vergleich.

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum 2004/05 und 2010 im Vergleich (gerundete Angaben)

	2004/05	2010	Veränderung
Einwohner	382.000	367.000	- 4%
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Mio. Euro	1.875	1.814	- 3%
Umsatzvolumen in Mio. Euro	2.168	2.095	- 3 %
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	2.500	2.370	- 5%
Gesamtverkaufsfläche in m²	615.000	640.000	+ 4%
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m²	250	270	+ 8%
Verkaufsflächenausstattung in m² pro Einwohner	1,61	1,74	+ 8%
Zentralität	1,15	1,15	-

Quellen: Stadt Bochum 2004 und 2010, eigene Erhebungen 2004 und 2010; BBE 2004 und 2010

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Bochumer Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, im Jahr 2010 wie folgt (Tabelle 8) dar. Erfreulicherweise können, mit Ausnahme der Branchen Nahrungs- und Genussmittel und Baumarktsortimente, alle Bedarfsbereiche per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse verbuchen.

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum 2010 nach Branchen (gerundete Werte)

Branche	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	133.900	661,6	743,8	0,89
Blumen / Zoo	21.300	46,5	38,3	1,21
Gesundheit und Körperpflege	26.800	126,0	115,8	1,09
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	16.000	80,8	68,9	1,17
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**198.000**	**915,0**	**966,8**	**0,95**
Bekleidung / Textilien	95.000	302,1	157,7	1,92
Schuhe / Lederwaren	16.400	57,8	39,3	1,47
GPK / Haushaltswaren	22.300	48,3	24,3	1,99
Spielwaren / Hobbyartikel	12.900	46,6	38,9	1,20
Sport und Freizeit	18.200	58,0	29,1	1,99
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**164.800**	**512,7**	**289,3**	**1,77**
Wohneinrichtung	23.200	45,8	40,3	1,14
Möbel	96.900	149,6	98,5	1,52
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	17.800	65,3	48,2	1,36
Elektronik / Multimedia	23.800	198,3	122,9	1,61
Medizinische und orthopädische Artikel	5.400	33,3	25,1	1,33
Uhren / Schmuck	2.800	23,0	17,6	1,31
Baumarktsortimente	63.800	105,5	162,9	0,65
Gartenmarktsortimente	39.800	33,9	29,3	1,15
Überwiegend langfristiger Bedarf	**273.600**	**654,8**	**544,9**	**1,20**
Sonstiges	3.500	12,1	13,3	-[1]
Summe*	**639.900**	**2.094,6**	**1.814,2**	**1,15**

* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

[1] Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010; BBE 2010

Insgesamt entfällt ein Großteil der Verkaufsflächen auf die Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Diese Warengruppen haben gegenüber dem Jahr 2004/05 zudem den absolut wie anteilig stärksten Verkaufsflächenzuwachs vorzuweisen, was u. a. auf die Ansiedlung des Elektronikfachmarktes Saturn zurückzuführen ist. Der Umsatzschwerpunkt entfällt mit rd. 915 Mio. Euro hingegen auf die Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe. Ein exakter branchenspezifischer Vergleich mit den Daten des Jahres 2004/05 ist aufgrund von Abweichungen in der Branchensystematik nicht möglich. Im Folgenden werden die relevanten branchenspezifischen Veränderungen herausgestellt:

- Quantitativ am stärksten vertreten ist in der Stadt Bochum in Bezug auf Verkaufsfläche und Umsatz die Branche **Nahrungs- und Genussmittel**. Gegenüber dem Jahr 2004/05

sind Verkaufsfläche und v. a. Umsatz (+ 65 Mio. Euro) in dieser Branche weiter gewachsen; jedoch überwiegen hier bei einer Zentralität von 0,89 (2004/05: 0,88) nach wie vor die Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft.

- In den Branchen **Gesundheit und Körperpflege** (inkl. Pharmazeutische Artikel) und **medizinische und orthopädische Artikel** ist es seit dem Jahr 2004/05 zu einem geringfügigen Verkaufsflächen- und Umsatzanstieg gekommen, in Folge dessen die Zentralitäten, die 2004/05 teilweise noch unter 1 lagen, in den Bereich leichter einzelhandelsrelevanter Kaufkraftzuflüsse gesteigert werden konnten.

- Im Bereich **PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher** haben sich die gesamtstädtischen Kennzahlen gegenüber dem Jahr 2004/05 nur unwesentlich geändert. Bei einer Zentralität von 1,17 überwiegen die Kaufkraftzuflüsse.

- Mit knapp 95.000 m² beansprucht die zentrenprägende Branche **Bekleidung / Wäsche** etwa 15 % aller Verkaufsflächen. Bei leicht gestiegener Verkaufsfläche ist das geschätzte Umsatzvolumen in dieser Branche seit dem Jahr 2004/05 in Folge eines deutlich gesunkenen lokalen Kaufkraftvolumens in dieser Branche (vgl. Kapitel 5.3) deutlich rückläufig (- 72 Mio. Euro). Vor diesem Hintergrund musste die im Jahr 2004/05 in dieser Branche angesetzten Flächenproduktivität von durchschnittlich rd. 4.000 Euro / m² deutlich nach unten auf durchschnittlich rd. 3.200 Euro / m² korrigiert werden. Die Zentralität bleibt auf sehr hohem Niveau von 1,9 (2004/05: 1,8) nahezu konstant.

- Auch in der Branche **Schuhe / Lederwaren** ist das Umsatzvolumen infolge von Verlusten an einzelhandelsrelevanter Kaufkraft leicht (- 6 %) rückläufig. Die Zentralität bleibt ebenfalls auf hohem Niveau von 1,5 konstant.

- Die Branchen **Möbel**, **Wohneinrichtung** sowie **GPK / Haushaltswaren** sind von vergleichsweise hohen Rückgängen des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens betroffen (vgl. Kapitel 5.3). Diese spiegeln sich auch in insgesamt rückläufigen Flächenproduktivitäten und Umsätzen wider. In der Branche Möbel, auf die ca. 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche entfallen, stehen verschiedene Betriebsaufgaben insbesondere kleinerer Anbieter einer Erweiterung des größten Anbieters Möbel Hardeck gegenüber, so dass die Verkaufsfläche hier gegenüber 2004/05 relativ konstant ausfällt. Die Zentralitäten in diesen Branchen belegen hohe Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft vor allem im Möbelbereich (rd. 50 Mio. Euro), sind jedoch gegenüber 2004/05 leicht rückläufig.

- Der Bereich **Elektronik / Multimedia** konnte erfreulicherweise ein Verkaufsflächen- und Umsatzwachstum um ca. 20 bis 30 % verbuchen, was insbesondere auf die Ansiedlung von Saturn in der Innenstadt zurückzuführen ist. Diese positive Entwicklung, mit der eine Nachnutzung für das Kortumhaus gefunden werden konnte, kann nicht zuletzt auch auf die Wirkung des Masterplans Einzelhandel 2006 zurückgeführt werden, mit dem durch einen konsequenten Ausschluss zukünftiger Entwicklungen in dieser Branche außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die begünstigenden Rahmenbedingungen für eine entsprechende Entwicklung in der Innenstadt geschaffen wurden. Die Zentralität in dieser Branche ist in Folge von ca. 1,3 auf 1,6 gewachsen. Leicht rückläufig entwickelt sich die Flächenproduktivität in dieser Branche[8].

- Im Bereich **Uhren / Schmuck** hat sich die Zentralität ebenfalls leicht erhöht, so dass per Saldo aktuell Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft verbucht werden können.

- Die Branchen **Baumarktsortimente** und **Gartenmarktsortimente** werden in der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel separat betrachtet. Hierbei wird offensichtlich, dass der Gartenmarktbereich u. a. durch Ansiedlung des Gartencenters Augsburg sowie einzelne Erweiterungen bestehender Betriebe seine Position gegenüber 2004/05 ausbauen konnte und insgesamt leichte Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft aufweist. Anders verhält es sich im Baumarktbereich, der nach der Branche Nahrungs- und Genussmittel mit über 50 Mio. Euro die höchsten Verluste lokaler Kaufkraft verzeichnet. Aktuell sind jedoch verschie-

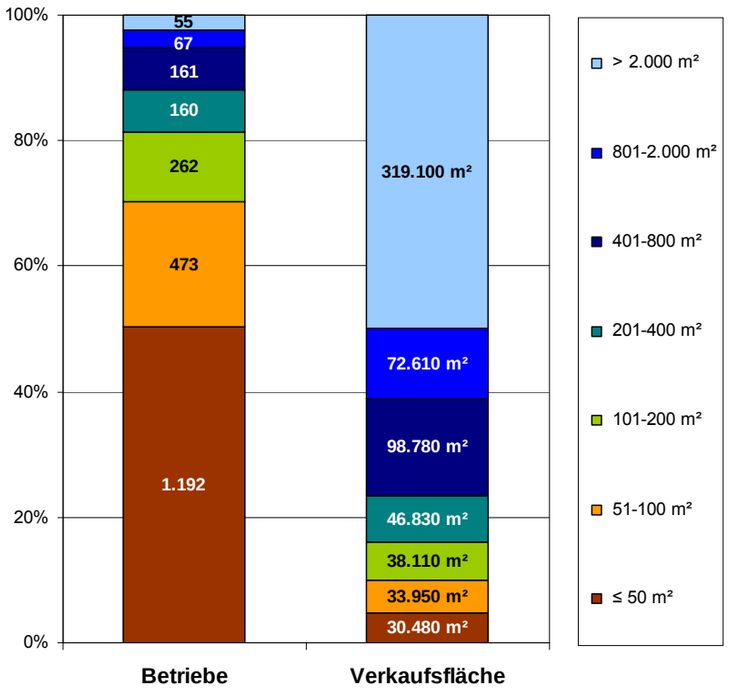
[8] Dies entspricht einem bundesdeutschen Trend. Erst kürzlich (Sommer 2011) gab die Metro-Gruppe deutliche Umsatzrückgänge der in Deutschland als Marktführer geltenden Elektroniktochter Media-Saturn bekannt.

dene Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben in der Planung[9], so dass künftig mit einer Verringerung dieser Verluste zu rechnen ist.

Betriebsgrößen

Die rechnerische Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in der Stadt Bochum mit 270 m² über dem bundesdeutschen Schnitt von rund 230 m². Sie ist in den vergangenen Jahren weiter angestiegen (2004/05: 250 m²). Es handelt sich bei diesem Wert jedoch lediglich um ein arithmetisches Mittel; so steht einer kleinen Zahl deutlich größerer Betriebe eine große Zahl kleinerer Betriebe gegenüber (vgl. Abbildung 3).

Abbildung 3: Betriebsgrößenklassen Einzelhandels



Quelle: eigene Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung 2010

- Nach wie vor weisen mehr als zwei Drittel der Bochumer Einzelhandelsbetriebe eine Verkaufsfläche von weniger als 100 m² auf. Insgesamt bestehen rd. 120 großflächige Betriebe mit Verkaufsflächen von jeweils über 800 m², auf die bei einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 320.000 m² ca. die Hälfte der Bochumer Verkaufsflächen entfallen.

- Gegenüber dem Jahr 2004/05 haben sich in den einzelnen Klassen jeweils keine signifikanten Veränderungen ergeben. Jedoch hat eine leichte Verschiebung mit einer Abnahme von Anzahl und Verkaufsfläche der Betriebe mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche und einer wachsenden Anzahl und vor allem Verkaufsfläche der Betriebe der oberen Größenklassen. Mit Abstand größer Anbieter der Stadt Bochum ist das Möbelhaus Hardeck mit einer Verkaufsfläche von – nach einer erneuten Erweiterung im Jahr 2010 – rd. 40.000 m². Alle übrigen Betriebe in der Stadt Bochum weisen deutlich geringere Verkaufsflächen von jeweils deutlich unter 20.000 m² Verkaufsfläche auf.

Leerstandssituation

- Zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2010 bestanden im Stadtgebiet knapp **500 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer geschätzten **Verkaufsfläche** von rd. **72.000 m²**. Die Leerstandsquote, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt, errechnet sich auf Basis dieser Werte zu rund 10 %, was einen leicht erhöhten, jedoch noch akzeptablen Wert darstellt. Problematischer stellt sich die Leerstandsquote bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale mit 17 % dar. Insbesondere die verkaufsflächenbezogene Leerstandsquote ist dadurch zu relativieren, dass es sich bei ca. 6.000 m² nur um temporäre Leerstände im Rahmen der derzeit betriebenen Umstrukturierung des Ruhrparks handelt.

- Die durchschnittliche Größe der leerstehenden Ladenlokale stellt sich mit knapp 150 m² vergleichsweise gering dar, was auch darauf hindeutet, dass von Leerständen generell zunehmend kleinteilige Ladenlokale betroffen sind, die den heutigen Marktanforderungen nicht mehr gerecht werden. Diese Einschätzung korrespondiert mit der aufgezeigten Entwicklung der Betriebsgrößenstruktur.

[9] u. a. Ansiedlung Bauhaus an der Hofsteder Straße und Verlagerung / Erweiterung Hagebaumarkt Ziesak in Langendreer

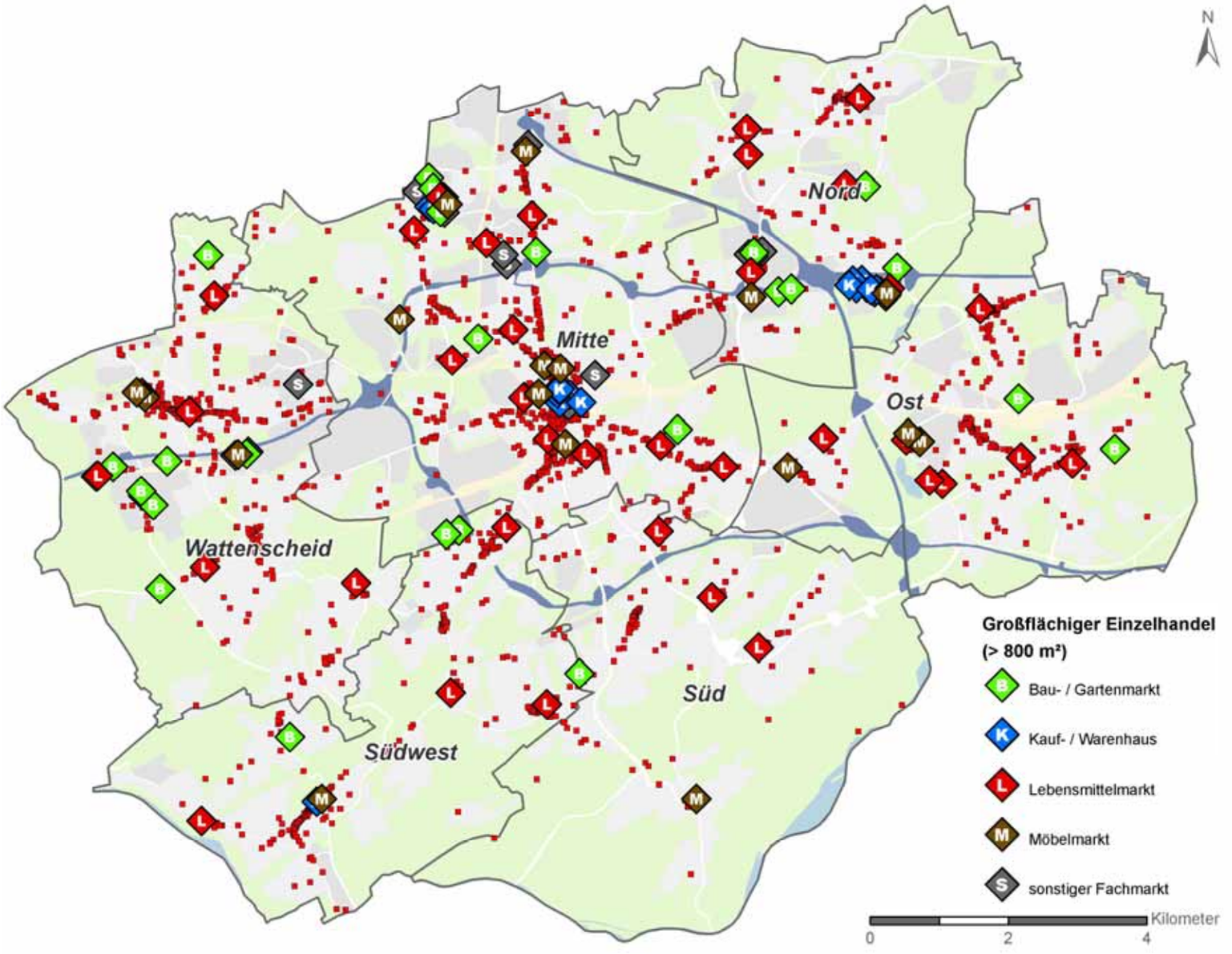
- Insgesamt existieren nur sieben großflächige Leerstände[10], von denen der mit Abstand größte ein ehemaliges Möbelhaus in nicht integrierter Lage an der Herner Straße ist, welches bereits 2004/05 leer stand. Aktuell (Stand November 2011) zeichnet sich für dieses Grundstück jedoch eine zukünftige Nutzung als Bürostandort ab.
- Eine Vergleichbarkeit mit den im Jahr 2004/05 ermittelten Leerstandszahlen ist nur eingeschränkt gegeben, da die damalige Leerstandserhebung sich vor allem auf zentrale Versorgungsbereiche und größere Leerstände konzentrierte, während in Streulagen keine flächendeckende Erfassung stattfand.
- Bei einer 2004/05 deutlich geringeren Anzahl erhobener leerstehender Ladenlokale von rd. 270 betrug die Verkaufsfläche dieser Ladenlokale über 75.000 m². Es wird somit deutlich, dass die Gesamtverkaufsfläche der leerstehenden Ladenlokale erfreulicherweise rückläufig ist. Insbesondere in den Innenstädten von Bochum und Wattenscheid konnten mit dem Kortum-Haus, dem ehemaligen Rathaus-Center bzw. heutigen Technischen Rathaus sowie dem Gertrudis-Center mehrere prominente Leerstände behoben werden.

6.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Bochum

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Bochumer Stadtgebiet ist sowohl zur Bewertung der Entwicklung der vergangenen Jahre und somit auch der Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel Bochum 2006 auch mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. Karte 3 gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Bochumer Stadtgebiet. Großflächige (> 800 m² Verkaufsfläche) Einzelhandelsbetriebe wurden in der kartographischen Darstellung hervorgehoben. Der gesamte Einzelhandel, inklusive der großflächigen Betriebe, weist eine Verteilung über die Siedlungsbereiche des gesamten Stadtgebietes auf, wobei diverse kleinere und größere Agglomerationen erkennbar sind. Klar ablesbar an ihrer Konzentration – auch großflächiger – Betriebe sind neben der Innenstadt u. a. die Sonderstandorte Ruhrpark und Hannibal. Darüber hinaus wird auch die Bindung des Einzelhandels an das Straßennetz erkennbar; insbesondere die Hauptein- und Ausfallstraßen weisen über weite Stecken bandartige Anordnungen von Einzelhandelsbetrieben auf. Die aktuellen einzelhandelsrelevanten Kennwerte der einzelnen Stadtbezirke gibt Tabelle 7 wieder. Branchenspezifische Übersichten sind Bestandteil von Kapitel 7.

[10] darunter zwei temporäre Leerstände im Ruhrpark

Karte 3: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Bochumer Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kennwerte nach Stadtbezirken 2010 (gerundete Werte)

Stadtbezirk	Anzahl der EH-Betriebe	Gesamtverkaufs-fläche (m²)	Verkaufsfläche pro Einwohner (m²)	Durchschnittliche Betriebsgröße (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Zentralität
Mitte	993	250.000	2,50	252	885,7	1,82
Wattenscheid	405	102.300	1,41	253	320,2	0,89
Nord	258	112.900	3,08	438	387,3	2,14
Ost	253	102.600	1,92	406	245,6	0,94
Süd	165	24.100	0,49	146	94,5	0,37
Südwest	296	47.900	0,87	162	161,4	0,59
Gesamt*	2.370	639.900	1,74	270	2.094,6	1,15

* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Erhebungen 2004 und 2010

- Mit fast **1.000 Betrieben** und rd. **250.000 m² Gesamtverkaufsfläche** befindet sich ein deutlicher quantitativer Verkaufsflächenschwerpunkt im **Stadtbezirk Mitte**, in dem neben der Innenstadt vor allem auch der Sonderstandort Hannibal eine dominante Rolle einnimmt. Die Verkaufsfläche im Stadtbezirk ist gegenüber dem Jahr 2004/05 leicht gestiegen, während das Umsatzvolumen sich nahezu unverändert darstellt; so stehen dem Umsatzgewinn u. a. durch die Ansiedlung des Saturn-Marktes insgesamt rückläufige Flächenproduktivitäten in vielen Branchen gegenüber. Die Zentralität des Stadtbezirks Mitte liegt mit 1,82 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, jedoch noch unter der des Stadtbezirks Nord.

- Der **Stadtbezirk Nord**, in dem sich der Sonderstandort Ruhrpark befindet, weist in Relation zu seiner Einwohner- und Kaufkraftpotenzial die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzvolumina auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb fällt hier mit 440 m² am höchsten aus. Bei einer Zentralität von 2,14 wird im Bezirk ein Umsatz in der mehr als doppelten Höhe des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens getätigt. Bei einem gegenüber 2004/05 leichten Verkaufsflächenzuwachs, der insbesondere auf die Ansiedlung des Gartencenters Augsburg zurückzuführen ist, sind Umsatz und Zentralität (2004/05:2,35) des Stadtbezirks gegenüber 2004/05 rückläufig einzuschätzen. Dies ist zum einen auf einen deutlichen Rückgang der Flächenproduktivitäten in mehreren im Bezirk stark vertretenen Branchen (u. a. Bekleidung / Textilien) zurückzuführen, wird zum anderen aber durch die momentane Umstrukturierung des Ruhrparks, die auch mit temporären Leerständen ansonsten relativ hochproduktiver Verkaufsflächen einhergeht, leicht verfälscht. Zukünftig ist für den Bezirk daher wieder mit einem Anstieg von Umsätzen und Zentralitäten zu rechnen.

- Alle anderen Stadtbezirke weisen insgesamt Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft auf, wobei die **Bezirke Wattenscheid** und **Ost** mit Zentralitäten von 0,89 bzw. 0,94 noch über vergleichsweise ausgeglichene Salden verfügen. In beiden Bezirken weisen die Zentralitäten seit 2004/05 eine leicht positive Tendenz auf. Mit über 400 Betrieben liegt Wattenscheid unter allen Bezirken bezüglich der Betriebsanzahl nach Mitte an zweiter Stelle. Der Bezirk Ost weist über eine mit Wattenscheid nahezu identische Gesamtverkaufsfläche von rd. 102.600 m², jedoch bei nur rd. 250 Betrieben, die geringste Anzahl unter allen Bezirken, wesentlich größere Betriebsstrukturen auf. So ist der Bezirk Ost in besonderem Maße durch die hier ansässigen großen Möbelanbieter geprägt, die rd. 50 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirks auf sich vereinen. Das Vorherrschen dieser flächenintensiven Angebotsformen spiegelt sich auch in einem – in Relation zur Verkaufsfläche – vergleichsweise geringen Umsatzvolumen des Bezirks Ost von knapp 250 Mio. Euro wieder.

- Die jeweils geringsten Ausprägungen nahezu aller in Tabelle 9 dargestellten Kennwerte weisen die Bezirke Süd und Südwest auf. Als Folge einer sehr kleinflächigen Betriebsstruktur mit wenigen größeren Einheiten liegt die Gesamtverkaufsfläche hier jeweils bei weniger als einem Quadratmeter pro Einwohner. Im Bezirk Südwest beträgt die Zentralität 0,59; im Bezirk Süd fließt bei einer Zentralität von 0,37 saldiert sogar mehr als die Hälfte des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens ab. Im Bezirk Südwest konnten Umsatz und Zentralität u. a. als Folge von Zuwächsen im Lebensmittelbereich gegenüber dem Jahr 2004/05 erkennbar um mehr als 10 % gesteigert werden. Im Bezirk Süd sind die Umsätze bei leicht rückläufigen Verkaufsflächen gegenüber 2004/05 hingegen als relativ konstant einzuschätzen.

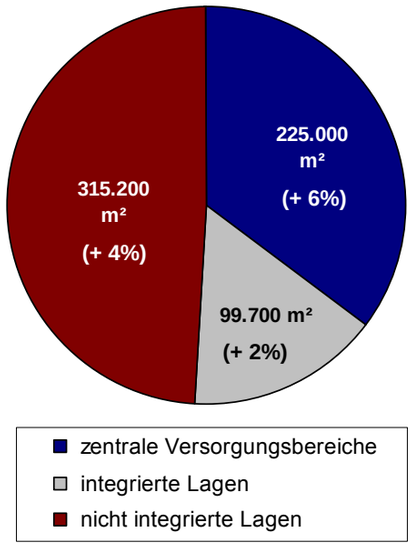
6.3 Angebotssituation nach Lagekategorien

Bereits im Rahmen des Masterplans 2006 wurde als besondere Problematik und Herausforderung der Bochumer Einzelhandelsstrukturen der hohe Verkaufsflächen- und Umsatzanteil städtebaulich nicht integrierter Standorte[11] herausgestellt, der eine räumliche Schieflage zu Lasten der Zentren bedingt. Ein besonderes Augenmerk im Rahmen der Fortschreibung gilt daher Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage sowie ihrer Veränderung (Abbildung 4).

- Aktuell entfallen in Bochum knapp die Hälfte der Verkaufsflächen auf städtebaulich nicht integrierte Lagen, rd. ein Drittel auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die restlichen 16 % auf integrierte Lagen. Seit dem Jahr 2004/05 haben in allen Standortkategorien Verkaufsflächenzuwächse stattgefunden, wobei die zentralen Versorgungsbereiche sich von der gesamtstädtischen Entwicklung mit einem Zuwachs von 6 % positiv abkoppeln konnten.

[11] zur Definition der Lagekategorien vgl. Kapitel 3.1

Abbildung 4: Verkaufsflächen nach Lagekategorien 2010 und Veränderung seit dem Jahr 2004



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Erhebungen 2004 und 2010

- Von dem Verkaufsflächenzuwachs in den zentralen Versorgungsbereichen, der sich auf über 12.000 m² Verkaufsfläche beläuft, konnten vor allem die Innenstadt Bochum und das (besondere) Stadtbezirkszentrum Wattenscheid profitieren.

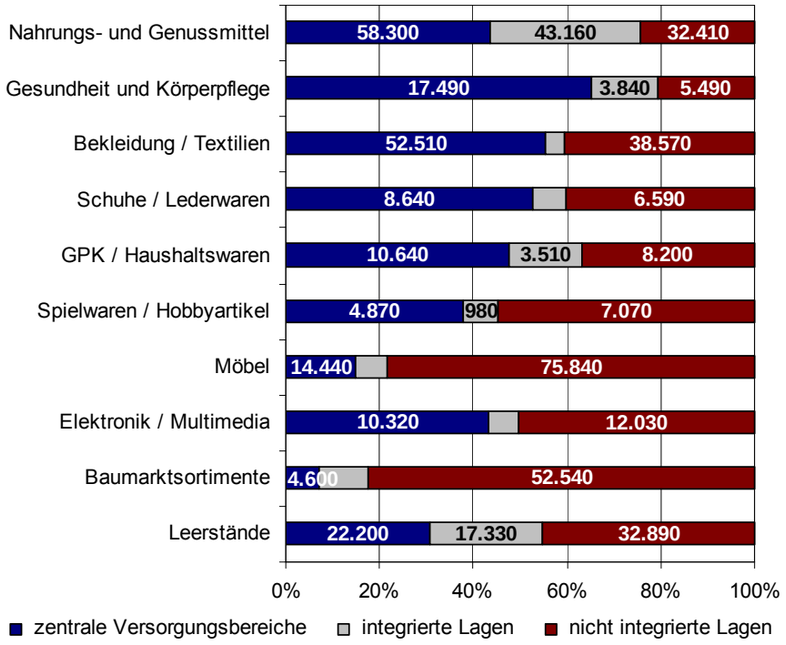
- Auch in den Stadtbezirkszentren Linden und Querenburg verlief die Verkaufsflächenentwicklung stabil bis leicht positiv, während die kleineren Stadtbezirkszentren Langendreer - Alter Bahnhof und Gerthe leichte Verkaufsflächenrückgänge zu verzeichnen hatten (Gesamtsaldo - 800 m² bzw. - 3 %).

- In über 20 der Stadtteil- und Nahversorgungszentren verlief die Verkaufsflächenentwicklung konstant bzw. positiv. Eine (leichte) Verkaufsflächenabnahme hatten rd. zehn der Stadtteil- und Nahversorgungszentren zu verzeichnen (Gesamtsaldo + 100 m² bzw. + 0,1 %). Insbesondere in einigen kleineren zentralen Versorgungsbereichen konnten die Erwartungen an weitere Entwicklung gemäß Masterplan 2006 nicht erfüllt werden (vgl. weiterführend Kapitel 7).

Da eine besondere Problematik vor allem in den hohen Anteilen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an nicht in-

tegrierten Standorten gesehen werden muss, ist insbesondere die branchenspezifische Lagezuordnung der Verkaufsflächen von Relevanz. Abbildung 5 gibt für ausgewählte Branchen einen Überblick über die aktuelle Verteilung der Verkaufsflächen; Abbildung 6 veranschaulicht die Entwicklung seit dem Jahr 2004/05.

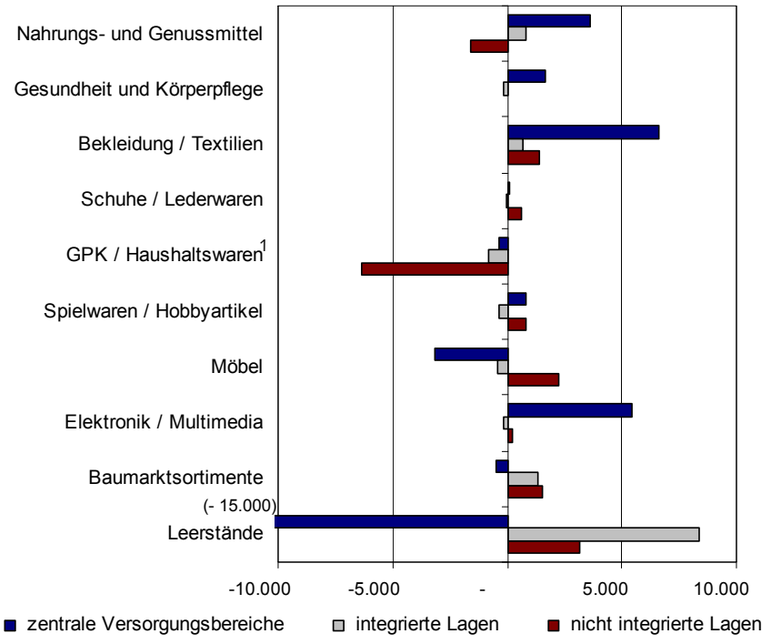
Abbildung 5: Verkaufsflächen ausgewählter Branchen nach Lagekategorien 2010 (gerundete Angaben in m²)



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Erhebung 2010

- Ein großer und wachsender Anteil der Verkaufsflächen in den nicht integrierten Lagen entfällt auf typischerweise nicht-zentrenrelevante Sortimente wie Möbel (rd. 76.000 m² Verkaufsfläche) oder Bau- und Gartenmarktsortimente.
- Jedoch erreichen die nicht integrierten Lagen auch in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel (rd. 32.000 m² Verkaufsfläche) oder Bekleidung / Textilien (rd. 39.000 m² Verkaufsfläche) nach wie vor hohe Verkaufsflächenanteile. Vor allem die Sonderstandorte Ruhrpark und Hannibal halten in diesen Branchen ein umfangreiches Angebot vor und konkurrieren mit den zentralen Versorgungsbereichen.
- Erfreulicherweise ist es jedoch seit dem Jahr 2004/05 nicht zu einer Verstärkung der bestehenden Schieflagen gekommen, sondern man kann sogar von einer Trendumkehr sprechen.

Abbildung 6: Entwicklung der Verkaufsflächen ausgewählter Branchen nach Lagekategorien von 2004/05 bis 2010 (gerundete Angaben in m²)



[1] Verkaufsflächenabnahme zum Teil methodisch bedingt

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Erhebungen 2004 und 2010

- So konnten die zentralen Versorgungsbereiche in mehreren zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen deutliche Zuwächse verbuchen, während die Entwicklung in den nicht integrierten Lagen hier stagnierend bis rückläufig war. Dies betrifft beispielsweise die Branchen Nahrungs- und Genussmittel (u. a. Kaufland-Ansiedlung im Stadtbezirkszentrum Wattenscheid), Bekleidung (u. a. Erweiterung Baltz und Ansiedlung Modepark Röther in der Innenstadt Bochum) oder Elektronik / Multimedia (u. a. Ansiedlung Saturn in der Innenstadt Bochum).

- An einigen nicht integrierten Standorten haben jedoch auch weitere, wenngleich eher geringe Verkaufsflächenzuwächse von typischerweise zentrenrelevanten Branchen stattgefunden. Diese müssen teilweise qualitativ relativiert werden; so ist der Anstieg im Bereich Spielwaren / Hobbyartikel hier beispielsweise durch einen Schlagzeughändler verursacht. In anderen Fällen sind die Zuwächse jedoch auch der Ausschöpfung von bereits vor dem Beschluss des Masterplans 2006 vorhandenen Baurechten geschuldet (v. a. Branchen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren).
- Gleichzeitig hat sich die Größenordnung der leerstehenden Verkaufsflächen in den zentralen Versorgungsbereichen deutlich um insgesamt 15.000 m² reduziert, während sie an den integrierten und nicht integrierten Standorten gestiegen ist[12]. Insbesondere in der Innenstadt Bochum und im (besonderen) Stadtbezirkszentrum Wattenscheid konnte durch die Nach- bzw. Umnutzung mehrerer größerer Leerstände eine deutliche Reduzierung der leerstehenden Verkaufsflächen erzielt werden.

Insgesamt veranschaulichen die aufgezeigten Entwicklungstendenzen die erfolgreiche Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel 2006 in der Stadt Bochum.

6.4 Nahversorgungssituation

Einen besonderen Stellenwert in der Einzelhandelsstruktur nehmen die im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge bedeutenden Nahversorgungsbetriebe, auch in solitären Lagen, ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise der wohnungsnahen Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.

Zu den Gütern des kurzfristigen Bedarfs werden die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel, Papier / Bücher / Schreibwaren, Zeitschriften / Zeitungen sowie Blumen / Zoo gezählt. Ergänzt werden diese Warengruppen häufig durch vereinzelte kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Grundversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 10: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung

„idealtypische" Mindestausstattung	Nahrungs- und Genussmittel Brot und Backwaren Fleisch und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Schnittblumen Tierfutter (zoologischer Bedarf)
	Arzt Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

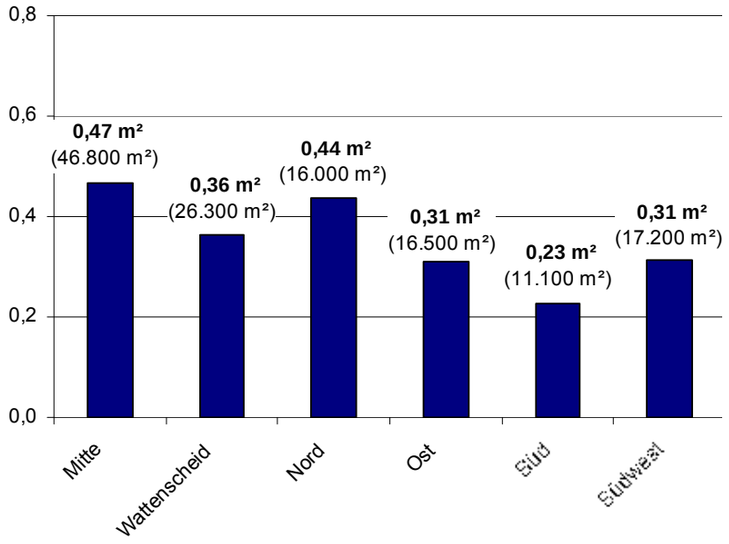
Quelle: eigene Zusammenstellung

In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen.

Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Bochum auf Basis der ermittelten Verkaufsfläche von rd. 133.900 m² für die Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel eine einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung von 0,36 m². Dieser Wert konnte gegenüber dem Jahr 2004/05 (0,34 m²) leicht gesteigert werden, liegt jedoch nach wie vor im unteren Bereich des Bundesdurchschnitts von 0,35 m² - 0,40 m² pro Einwohner und weist somit in einer ersten Einschätzung – gesamtstädtisch betrachtet – auf eine weitgehend ausreichende, jedoch noch ausbaufähige Versorgungssituation hin. Bei einer räumlich differenzierten Betrachtung wird deutlich, dass im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung in der Branche Nahrungs- und Genussmittel erhebliche Unterschiede zwischen den Stadtbezirken festzustellen sind (Abbildung 7).

[12] Bei letzteren handelt es sich jedoch teilweise um temporäre Leerstände im Rahmen der Ruhrpark-Umstrukturierung.

Abbildung 7: Lebensmittelverkaufsflächen pro Einwohner und insgesamt (Gesamtwerte in Klammern) in den Stadtbezirken der Stadt Bochum



Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Erhebung 2010

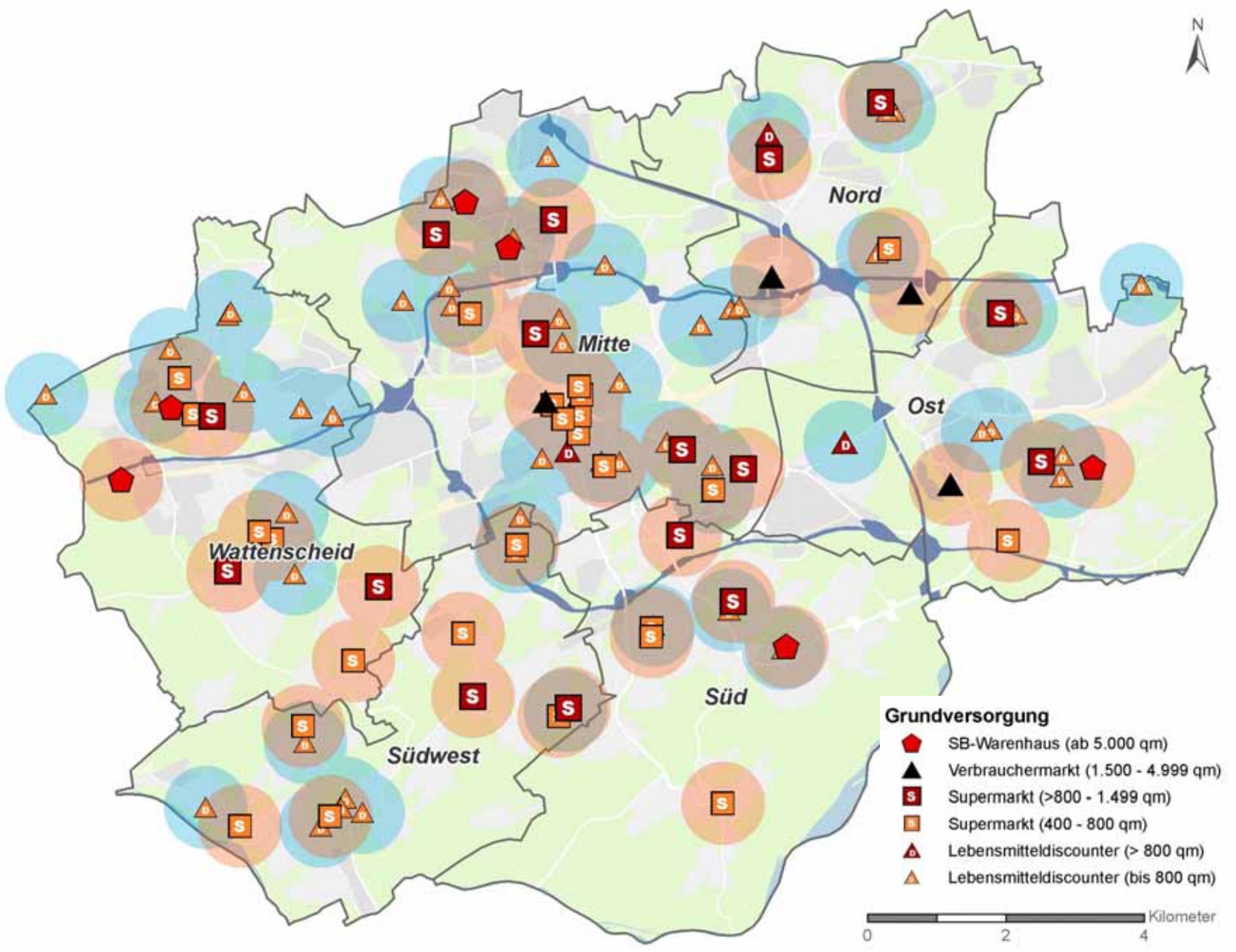
Grundsätzlich ist zur Verkaufsflächenausstattung der Branche Nahrungs- und Genussmittel in den Bochumer Stadtbezirken festzuhalten:

- Die höchsten Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner erreichen mit Werten von 0,47 bzw. 0,44 m² die Stadtbezirke Mitte und Nord. Das Angebot reicht in seiner Ausstrahlung deutlich über die Stadtbezirke selbst hinaus.
- Exakt im gesamtstädtischen Durchschnitt und somit in einem zwar noch steigerungsfähigen, aber grundsätzlich zufriedenstellenden Bereich liegt der Stadtbezirk Wattenscheid mit einem Ausstattungsgrade im Nahrungs- und Genussmittelsektor von 0,36 m² pro Einwohner.
- Alle anderen Stadtbezirke weisen unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade auf. Liegt die Ausstattung mit 0,31 m² pro Einwohner in Ost und Südwest nur leicht unter dem gesamtstädtischen Schnitt, zeigt sich eine bedeutende, quantitative Unterversorgung bei einer Verkaufsfläche von nur 0,23 m² pro Einwohner im Bezirk Süd.

Neben der quantitativen Analyse auf Bezirksebene ist die Qualität des Angebots ein wichtiger Aspekt zur Beurteilung der wohnstandortnahen Grundversorgung. Hierzu zählen der Betriebstypenmix einerseits und die fußläufige Erreichbarkeit der Anbieter andererseits. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Metern als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen. Dieser Radius ist eine allgemein anerkannte, zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten anzusetzende, Entfernung. Letztendlich ist allerdings – gerade mit Blick auf das Ziel, eine möglichst gute Versorgung auch für ältere und immobile Bevölkerungsgruppen bereitzustellen – ein Fußweg von einem Kilometer das äußerste Maximum einer realistischen Zeit-Weg-Schwelle. Es ist davon auszugehen, dass nur noch ein sehr geringer Anteil der potenziellen fußläufigen Kunden diesen Weg in Anspruch nehmen wird und (teilweise) kann.

In der folgenden Darstellung (Karte 4) wurde daher für die dargestellten Lebensmittelanbieter ein Wert von rd. 600 Metern zugrunde gelegt. Darüber hinaus wird in der kartographischen Darstellung nach unterschiedlichen Betriebstypen differenziert, wobei eine Mindestgröße von ca. 400 m² zugrunde gelegt wurde. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter – inklusive der städtebaulich nicht integrierten Betriebe – mit entsprechenden Radien unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

Karte 4: Strukturprägende (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Bochum mit 600-Meter-Radien*



* Erläuterung: Zur Unterscheidung sind die Radien der Lebensmitteldiscounter blau dargestellt, die Radien der sonstigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter rot.
Quelle: eigene Darstellung

- Eine besonders hohe Konzentration strukturprägender Lebensmittelbetriebe, deren Radien sich mehrfach überlappen, ist im Stadtbezirk Mitte festzustellen. Bei einer insgesamt günstigen Verteilung der Anbieter im Bezirk ist dennoch im Bereich Goldhamme eine größere Lücke in der fußläufigen Versorgung festzustellen, die jedoch aktuell durch die Ansiedlung eines Marktes in diesem Bereich geschlossen wird (vgl. weiterführend Kapitel 7.2.6).
- Auch im Bezirk Nord ist trotz der hohen Gesamtausstattung eine räumliche Versorgungslücke im Bereich Rosenberg vorhanden, da der einzige hier ansässige Anbieter unterhalb einer strukturprägenden Größenordnung liegt. Auch in den anderen Bezirken sind kleinere und mittlere Lücken der fußläufigen Versorgung vorhanden.
- Unter qualitativen Aspekten zeigt sich in den einzelnen Bereichen ein unterschiedlicher Grad an Discountorientierung des Angebotes, wobei diesbezüglich tendenziell eine Nord-Süd-Gefälle ablesbar ist. So existieren u. a. im Norden von Wattenscheid, aber auch von Mitte relevante Bereiche, in denen die Nahversorgungsfunktion ausschließlich von Lebensmitteldiscountern erfüllt wird.

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in den unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist jedoch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u. a. eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Nahbereich. Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Bochum (u. a. Definition von Suchbereichen) erfolgt im Rahmen von Kapitel 9.6.

7 Analyseergebnisse auf Ebene der Bochumer Stadtbezirke

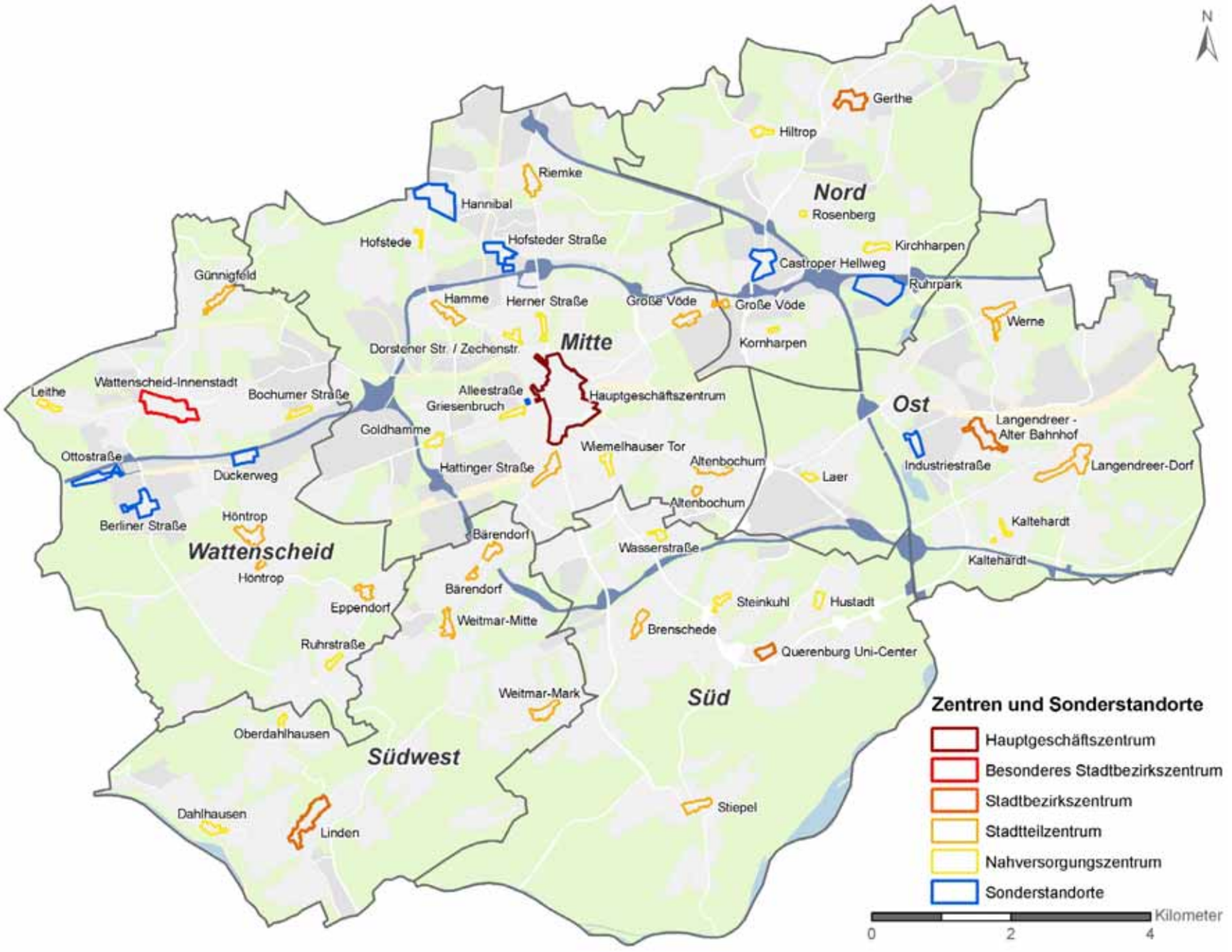
Im folgenden Kapitel werden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bochum sowie ihre Entwicklung auf Bezirksebene betrachtet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Analyse der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte sowie der Nahversorgungssituation. Wie in Kapitel 3.1 erläutert, bilden die Einstufungen und Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß dem beschlossenen Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 die relevante Grundlage der aktuellen Analyse. Im Vorfeld der Einzelbetrachtung werden zur Herstellung einer besseren Vergleichbarkeit der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte miteinander Übersichtsdarstellungen der Verkaufsflächengrößenklassen und Sortimentsbereiche aller 41 zentralen Versorgungsbereiche sowie der neun Sonderstandorte gegeben.

7.1 Aktuelle Angebotssituation in den Zentren und Sonderstandorten gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum 2006

Die Standortstruktur gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 ist in Karte 5 dargestellt.

Aus der Übersichtsdarstellung wird deutlich, dass im Masterplan 2006 verschiedentlich sogenannte bipolare Zentren ausgewiesen wurden (u. a. Altenbochum, Große Voede, Höntrop), die aus zwei Teilbereichen (typischerweise einem größeren und einem deutlich kleineren) bestehen, zwischen denen keine bzw. nur eine sehr gering ausgeprägte städtebaulich-funktionale Verbindung besteht. Es handelt sich damit gewissermaßen um ein planerisches Konstrukt, durch welches u. a. versucht wurde, auch kleinen Standortbereichen, die für sich genommen die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen, dennoch diesen (Schutz-) Status einzuräumen. Rechtlich fehlt diesem Vorgehen jedoch eine belastbare Grundlage, vielmehr bekräftigt die aktuelle Rechtsprechung die Notwendigkeit, die Abgrenzungen zentraler Versorgungsbereiche unter Beachtung funktionaler wie städtebaulicher Kriterien aus den tatsächlichen Gegebenheiten nachvollziehbar herzuleiten. Ein wesentliches Kriterium stellt hierbei unter anderem auch die erkennbare Beziehung der Funktionen zueinander dar (vgl. auch Kapitel 9.4). Die sich hieraus an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 0ff) ergebenden Anforderungen erfahren bereits im Rahmen der Analyse eine besonderes Berücksichtigung.

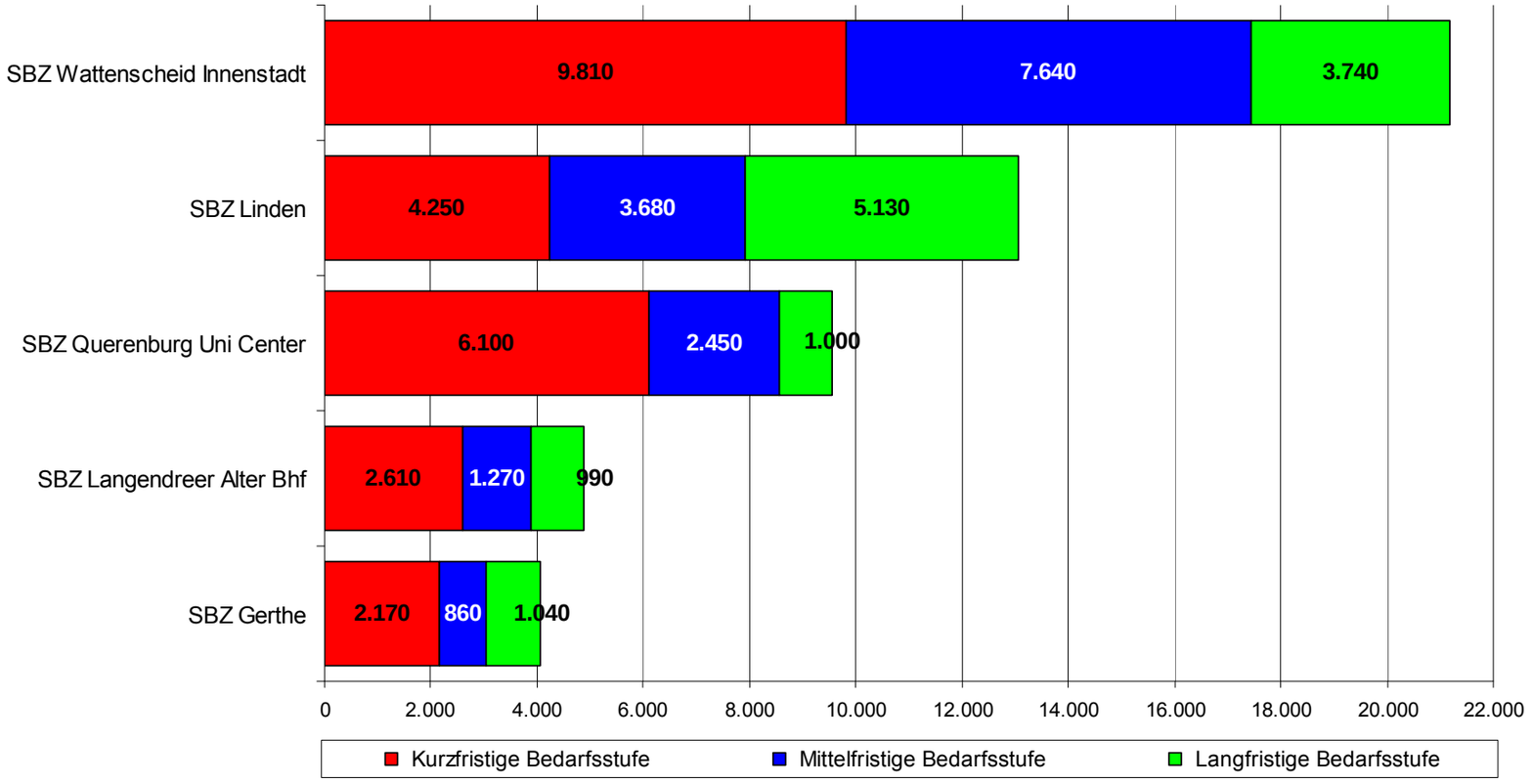
Karte 5: Übersicht über die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel 2006



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage von Masterplan Einzelhandel Bochum 2006

- Die Zentrenstruktur gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 enthält insgesamt fünf Hierarchiestufen, wobei den obersten beiden Stufen mit der Innenstadt Bochum und dem besonderen Stadtbezirkszentrum Wattenscheid jeweils nur ein Standort zugehörig ist. Der dritten Kategorie gehören die Stadtbezirkszentren Gerthe, Langendreer - Alter Bahnhof, Querenburg Uni-Center und Linden an. Es ist darauf hinzuweisen, dass die gewählte Einstufung insbesondere dem normativen Anspruch Rechnung trägt, in jedem Stadtbezirk (mit Ausnahme von Mitte) ein Stadtbezirkszentrum auszuweisen.
- Die tatsächliche Verkaufsflächenausstattung variiert zwischen den einzelnen Stadtbezirkszentren stark von 4.000 m² (Gerthe) bis 13.000 m² (Linden) bzw. 21.000 m² in Wattenscheid als besonderem Stadtbezirkszentrum. Die Ausstattung in den kleinsten Stadtbezirkszentren Langendreer - Alter Bahnhof und Gerthe unterschreitet den Angebotsumfang in den größten Stadtteilzentren (u. a. Langendreer - Dorf mit knapp 9.000 m² Verkaufsfläche), wobei die Entwicklung in diesen Stadtbezirkszentren jeweils leicht rückläufig ist. Die Stadtbezirkszentren Wattenscheid und Linden koppeln sich hingegen durch ein vergleichsweise umfangreiches Angebotsspektrum im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich von den übrigen Stadtbezirkszentren ab.
- In dem Stadtbezirkszentrum Uni-Center, welches einen deutlichen Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich aufweist, dominiert das ansässige SB-Warenhaus sehr stark die Angebotsstrukturen. Infolge der für Ende 2011 geplanten Schließung des SB-Warenhauses wird sich die Verkaufsfläche des Zentrums reduzieren, da eine einzelhandelsseitige Nachnutzung der zweigeschossigen Immobilie nur für das Erdgeschoss eine realistische Option darstellt (vgl. Kapitel 7.6.1).

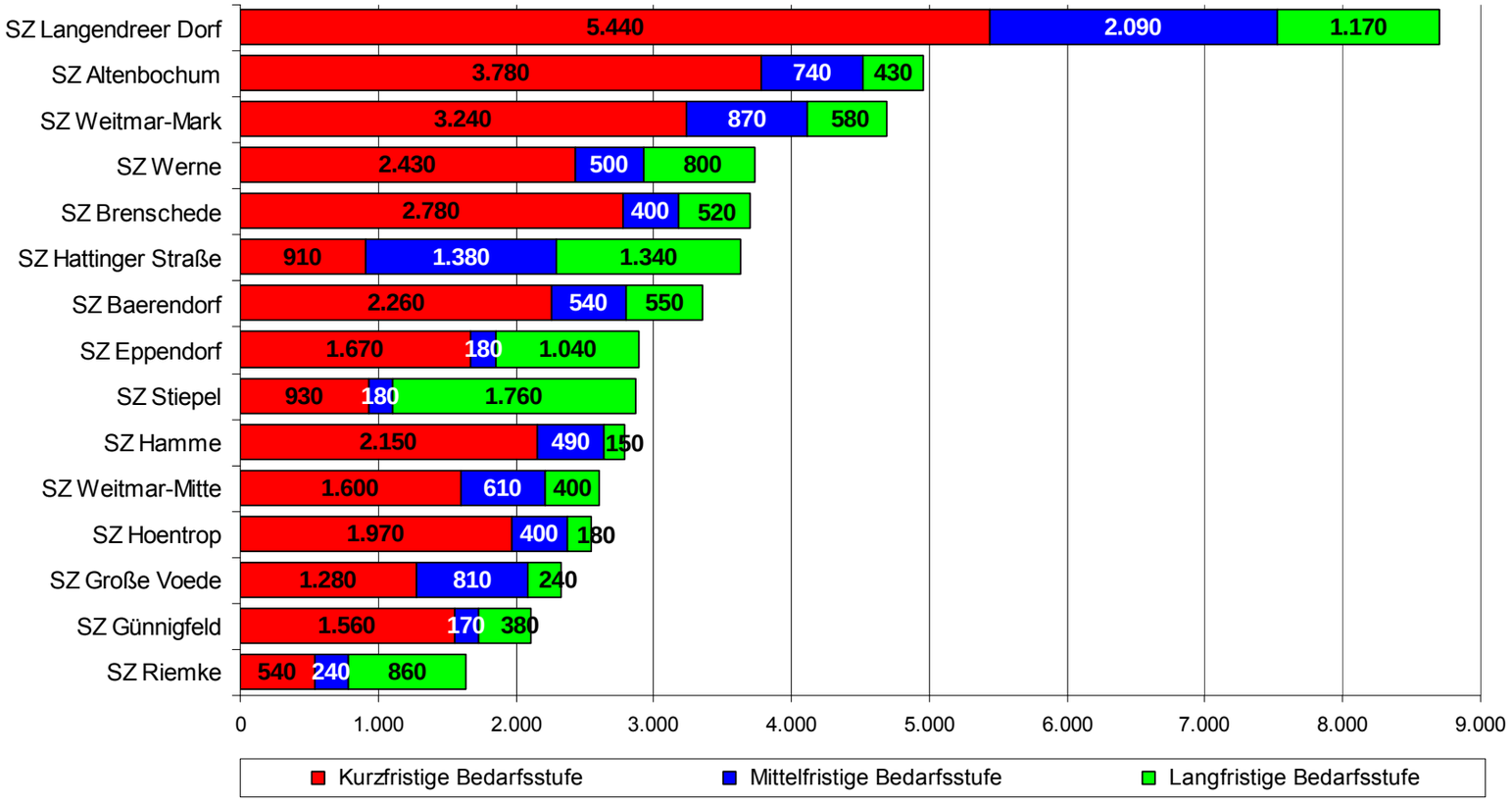
Abbildung 8: Verkaufsflächen der Bochumer Stadtbezirkszentren nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebungen 2010

- Der Verkaufsflächenumfang in den insgesamt 15 **Stadtteilzentren** reicht von ca. 1.500 m² (Riemke) bis knapp 9.000 m² (Landendreer Dorf). In letzterem dominiert ein SB-Warenhaus die Strukturen. Mit deutlichem Abstand bei Gesamtverkaufsflächen von je knapp 5.000 m² folgen die Stadtteilzentren Altenbochum und Weitmar Mark. Ein Großteil der Stadtteilzentren weist Verkaufsflächen zwischen 2.000 und 4.000 m² auf. Mit wenigen Ausnahmen (u. a. Hattinger Straße, Riemke) liegt ein klarer Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Abbildung 9: Verkaufsflächen der Bochumer Stadtteilzentren nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²)



Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebungen 2010

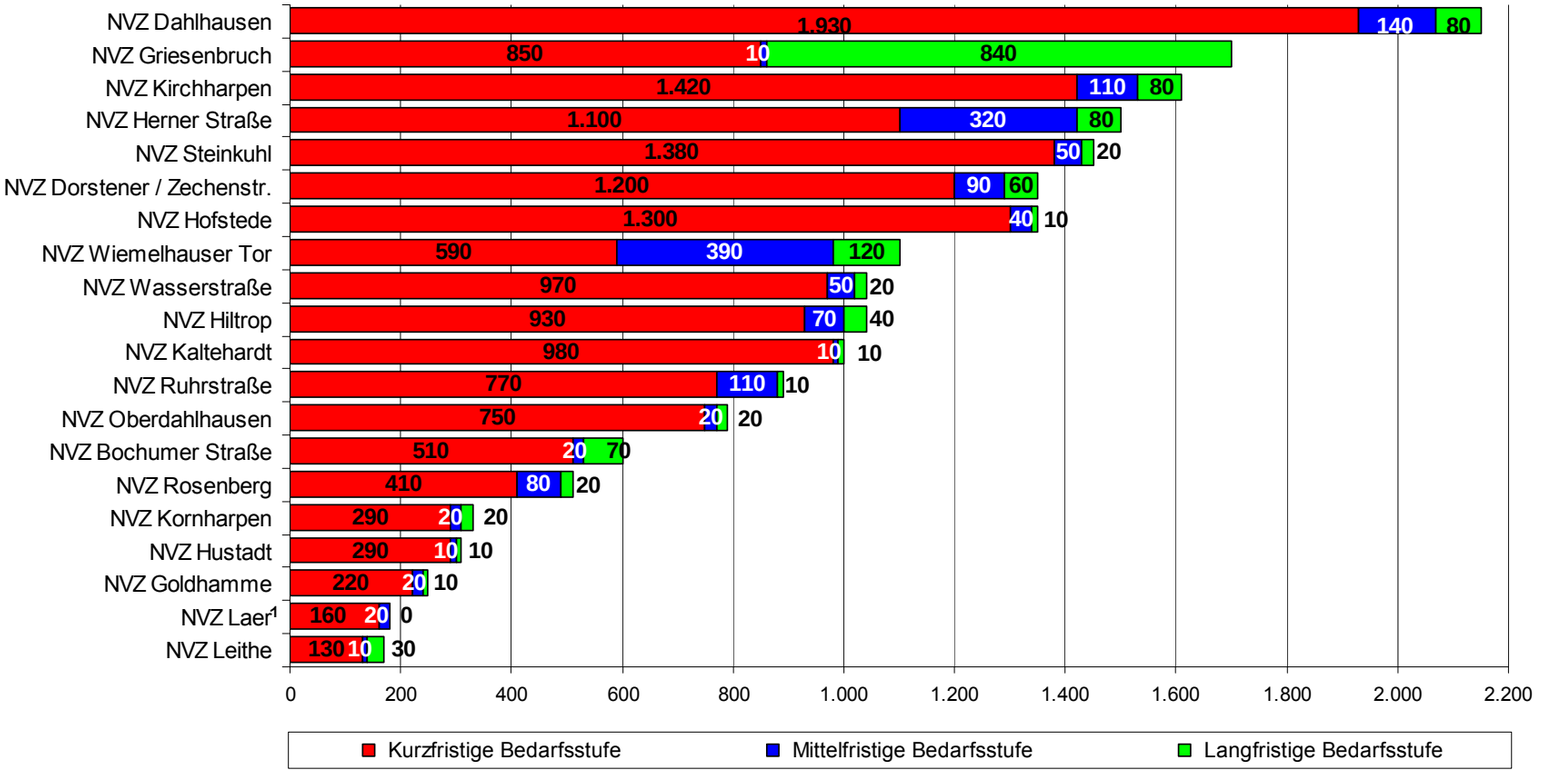
- Die **Nahversorgungszentren** weisen ein Verkaufsflächenspektrum von weniger als 200 (Leithe) bis rd. 2.000 m² (Dahlhausen) auf. Der kurzfristige Angebotsbereich dominiert analog zur Funktionszuweisung in den meisten Nahversorgungszentren stark, während Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zumeist nur auf sehr geringen Verkaufsflächen von zumeist weniger als 100 m² vertreten sind (Ausnahme u. a. Griesenbruch).

- Einige Nahversorgungszentren weisen jedoch im kurzfristigen Bedarfsbereich wie auch insgesamt einen sehr geringen Angebotsumfang auf, der darauf hindeutet, dass die Nahversorgungsfunktion derzeit nicht angemessen erfüllt wird. Es handelt sich hierbei zu einem Großteil um zentrale Versorgungsbereiche, die bereits zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans 2006 der ihnen zugewiesenen Funktion nicht gerecht wurden, für die jedoch in Folge der durch den Masterplan geschaffenen, positiven Rahmenbedingungen entsprechende Entwicklungsimpulse erwartet wurden. Diese Erwartungen konnten in einigen Fällen jedoch nicht erfüllt werden, was u. a. auf Faktoren wie eine

fehlende Flächenverfügbarkeit innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und / oder eine bereits angespannte Konkurrenzsituation durch Standorte außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches zurückzuführen ist.

- Auch vor dem Hintergrund der Rechtsprechung zum Themenkomplex, die zwar die Einstufung von der Nahversorgung dienenden Bereichen als zentrale Versorgungsbereiche grundsätzlich bejaht, an diese jedoch auch bestimmte Anforderungen u. a. bezüglich der Versorgungsfunktion knüpft (vgl. vertiefend Kapitel 9.2), kommt der Frage nach einer möglichen Einstufung der einzelnen Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche eine besondere Relevanz zu.

Abbildung 10: Verkaufsflächen der Bochumer Nahversorgungszentren nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²)



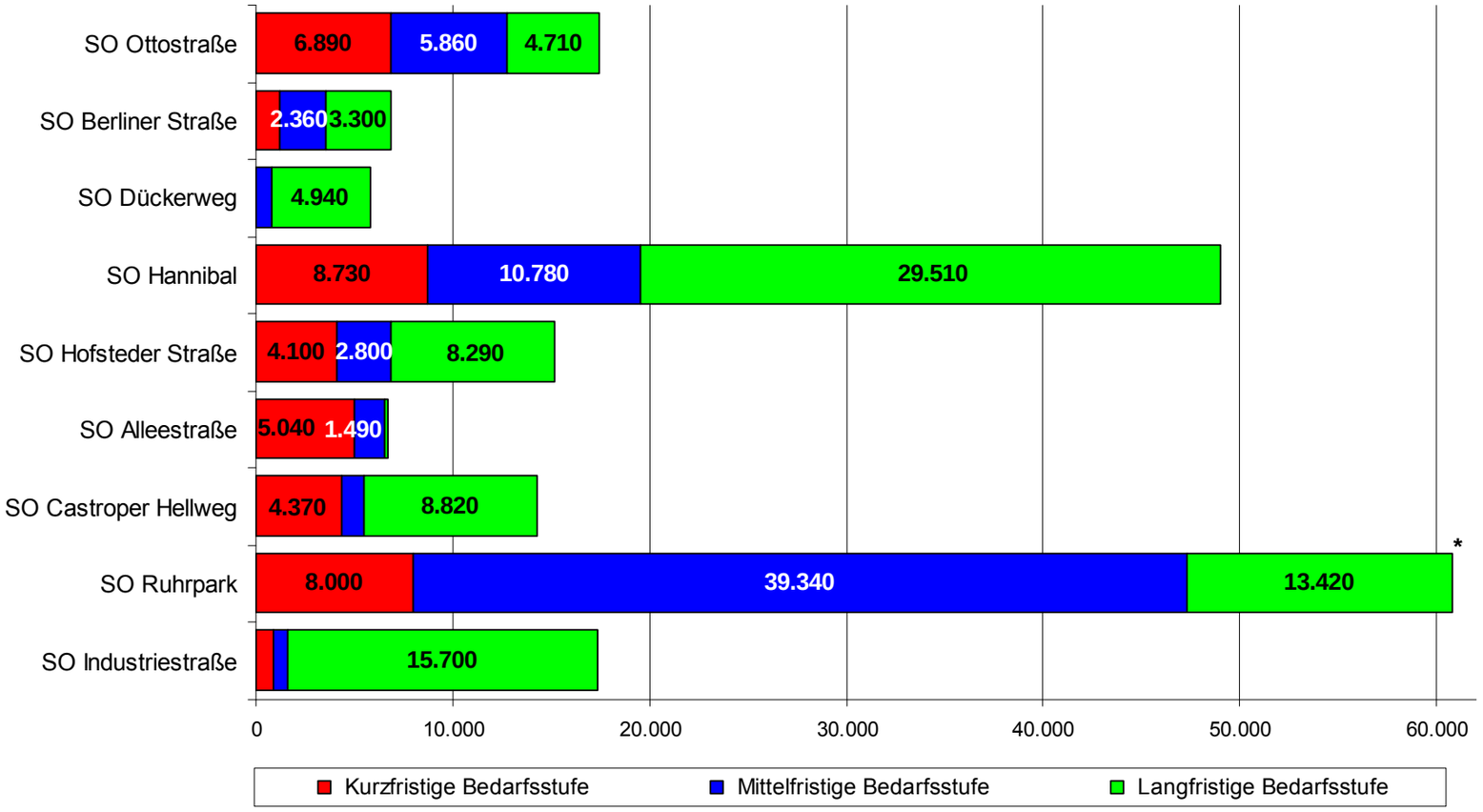
[1] zwischen zeitlich durch Revitalisierung des im Jahr 2010 leerstehenden Lebensmittelmarktes wieder deutlich erhöht

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebungen 2010

- Unter den Bochumer **Sonderstandorten** nehmen der Ruhrpark und das Hannibal-Einkaufszentrum mit Verkaufsflächen von knapp 50.000 (Hannibal) bzw. rd. 70.000 m² (Ruhrpark, inklusive der zum Erhebungszeitpunkt leerstehenden bzw. in Umnutzung befindlichen Verkaufsfläche), von denen jeweils ein Großteil auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Branchen entfällt, eine herausgehobene Stellung ein. Insgesamt vereinigen sie mit rd. 120.000 m² mehr Verkaufsflächen als das Bochumer Hauptgeschäftszentrum (rd. 100.000 m²) auf sich.

- Die übrigen Sonderstandorte weisen deutlich geringere Gesamtverkaufsflächen von jeweils weniger als 20.000 m², jedoch ebenfalls teilweise hohe Anteile nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf. Teilweise bestehen sie nur aus wenigen Betrieben (u. a. Alleestraße, Industriestraße).

Abbildung 11: Verkaufsflächen der Bochumer Sonderstandorte nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²)



* zuzüglich weiterer rd. 10.000 m² Verkaufsfläche, die zum Zeitpunkt der Erhebung leer standen bzw. umgenutzt wurden (abgestimmte Gesamtverkaufsfläche laut GMA-Erhebungen 2009: 71.500 m²)

Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage der Erhebungen 2010

7.2 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Mitte

Der Stadtbezirk Bochum-Mitte verfügt mit rd. 100.200 über die meisten Einwohner unter allen Stadtbezirken. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 250.000 m² – darunter rd. 100.000 m² im Hauptgeschäftszentrum sowie knapp 50.000 m² am Sonderstandort Hannibal – und einem Umsatzvolumen von 886 Mio. Euro verfügt er über das umfangreichste Einzelhandelsangebot unter allen Stadtbezirken. Die Verkaufsfläche im Stadtbezirk ist gegenüber dem Jahr 2004/05 leicht gestiegen, während das Umsatzvolumen sich nahezu unverändert darstellt; so stehen dem Umsatzgewinn u. a. durch Neuansiedlungen (u. a. Saturn-Markt im Hauptgeschäftszentrum) insgesamt sinkende Flächenproduktivitäten in vielen Branchen gegenüber. Auch in Anbetracht der rückläufigen Entwicklung der lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft kann die konstante Umsatzentwicklung durchaus positiv bewertet werden. Bei einer Zentralität von 1,82 kann der Bezirk hohe und gegenüber 2004/05 (Zentralität: 1,62) sogar gesteigerte Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft verbuchen.

Tabelle 11: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Mitte nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	46.770	231,6	200,1	1,16
Blumen / Zoo	8.180	18,2	10,3	1,76
Gesundheit und Körperpflege	9.960	48,6	31,1	1,56
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	6.200	32,4	18,4	1,76
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**71.110**	**330,8**	**259,9**	**1,27**
Bekleidung / Textilien	50.870	173,2	42,0	4,12
Schuhe / Lederwaren	9.750	35,6	10,5	3,39
GPK / Haushaltswaren	8.740	19,9	6,5	3,08
Spielwaren / Hobbyartikel	4.360	16,6	10,4	1,60
Sport und Freizeit	8.170	26,7	7,8	3,44
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**81.890**	**272,1**	**77,1**	**3,53**
Wohneinrichtung	10.500	20,7	10,8	1,92
Möbel	25.040	38,5	26,2	1,47
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	7.740	32,0	12,9	2,49
Elektronik / Multimedia	13.060	110,1	32,8	3,35
Medizinische / orthopädische Artikel	2.590	16,3	6,7	2,42
Uhren / Schmuck	1.730	15,1	4,7	3,24
Baumarktsortimente	27.210	39,4	44,2	0,89
Gartenmarktsortimente	8.040	6,9	7,9	0,87
Überwiegend langfristiger Bedarf	**95.910**	**279,0**	**146,2**	**1,91**
Sonstiges	1.110	3,9	3,5	-[1]
Summe*	**250.010**	**885,7**	**486,9**	**1,82**

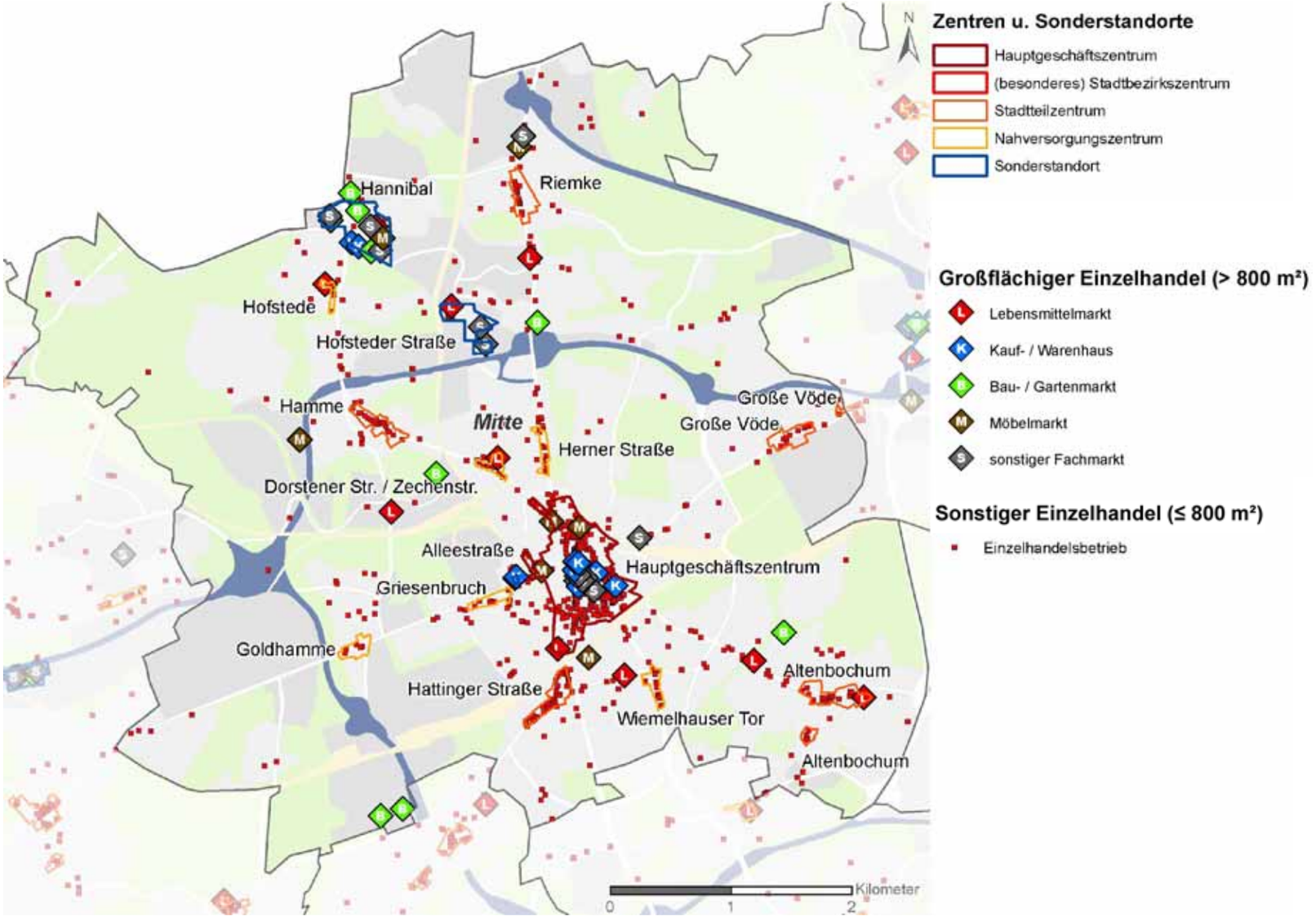
[1] Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010 und Daten der BBE, Köln 2010

In allen Branchen, mit Ausnahme des Bau- und Gartenmarktbereiches, sind im Bezirk erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Besondere Bedeutung besitzen die zentrenprägenden Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe (u. a. Bekleidung / Textilien, GPK / Haushaltswaren) mit einer Zentralität von insgesamt ca. 3,5. Auch im Bereich Elektronik / Mulimedia konnte der Stadtbezirk Mitte die Zentralität infolge der Saturn-Ansiedlung im Hauptgeschäftszentrum deutlich von ca. 1,9 im Jahr 2004/05 auf aktuell 3,4 erhöhen. Der deutliche Angebotsschwerpunkt in diesen Branchen liegt im Hauptgeschäftszentrum, wobei auch der Sonderstandort Hannibal in vielen zentrenrelevanten Branchen hohe Zuflüsse erzielt. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Mitte.

Karte 6: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Stadtbezirk Mitte



Quelle: eigene Darstellung

7.2.1 Hauptgeschäftszentrum

Im Zusammenhang mit den aktuellen Planungen zu einer Einzelhandelsansiedlung in der Bochumer Innenstadt im Bereich von Justizareal / Telekomblock wurde bereits im Oktober 2010 im Vorfeld der nunmehr vorliegenden Endfassung des Masterplans Einzelhandel Bochum ein vorgezogenes „Teilgutachten Innenstadt" erstellt, das einen Bestandteil des Masterplans Einzelhandel Bochum 2012 bildet. Diesem Gutachten sind – in Ergänzung zur nachfolgenden Kurzcharakterisierung des Hauptgeschäftszentrums – vertiefende Analysen zur derzeitigen Situation sowie den Entwicklungsperspektiven des Bochumer Hauptgeschäftszentrums zu entnehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Nach jahrelangen, tendenziell stagnierenden Entwicklungen sind im Hauptgeschäftszentrum von Bochum auch wieder positive Signale zu verzeichnen: Seine **Verkaufsfläche** hat gegenüber dem Jahr 2004/05 um knapp 6.000 m² Verkaufsfläche bzw. 6 % auf **100.300 m²** zugenommen; jahrelang bestehende Leerstände an prominenten Stellen, wie z. B. im ehemaligen Kaufhaus Kortum und im Rathauscenter, konnten behoben werden. Gleichzeitig konnte durch die Ansiedlung des Elektronikfachmarktes Saturn das Branchenspektrum der Innenstadt vervollständigt werden.

Als **Magnetbetriebe** fungieren u. a.

- verschiedene große Fachgeschäfte, -märkte und Kaufhäuser (u. a. Saturn, Baltz, SinnLeffers, C&A),
- integrierte Einkaufszentren wie Citypoint und Drehscheibe sowie
- diverse Lebensmittel- und Drogeriemärkte.

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Hauptgeschäftszentrum hat sich innerhalb der Ringstraßen entwickelt, die aufgrund ihrer Breite und der Verkehrsfunktion eine klare Begrenzung bilden. Lediglich am Südring überspringt das Geschäftszentrum diese Zäsur. Das „Rückgrat" des Hauptgeschäftszentrums bildet die Kortumstraße mit einer Längenausdehnung von etwa 1.000 Metern.

Foto 1: Hauptgeschäftszentrum Bochum



Quelle: eigene Aufnahme

Im Umfeld befinden sich weitere, teilweise gleichwertige Geschäftslagen (u. a. Huestraße, Boulevard), so dass sich insgesamt eine vernetzte Einzelhandelsstruktur ergibt. Der Mittelpunkt bzw. die Hauptlagen des Geschäftszentrums sind in einem für ein Oberzentrum verhältnismäßig kurzen und vergleichsweise schwach aufgestellten Abschnitt im Kreuzungsbereich Kortumstraße / Boulevard zu finden. Prägend für das Hauptgeschäftszentrum sind darüber hinaus gastronomische Betriebe, die sich im „Bermuda3Eck" zu einem weit über die Stadtgrenzen hinaus bekannten Szeneviertel verdichtet haben.

Tabelle 12: Einzelhandelssituation im Hauptgeschäftszentrum nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	147	15.930	89,7
Mittelfristiger Bedarf	187	56.830	210,2
Langfristiger Bedarf*	144	27.530	140,9
Summe**	478	100.300	440,8

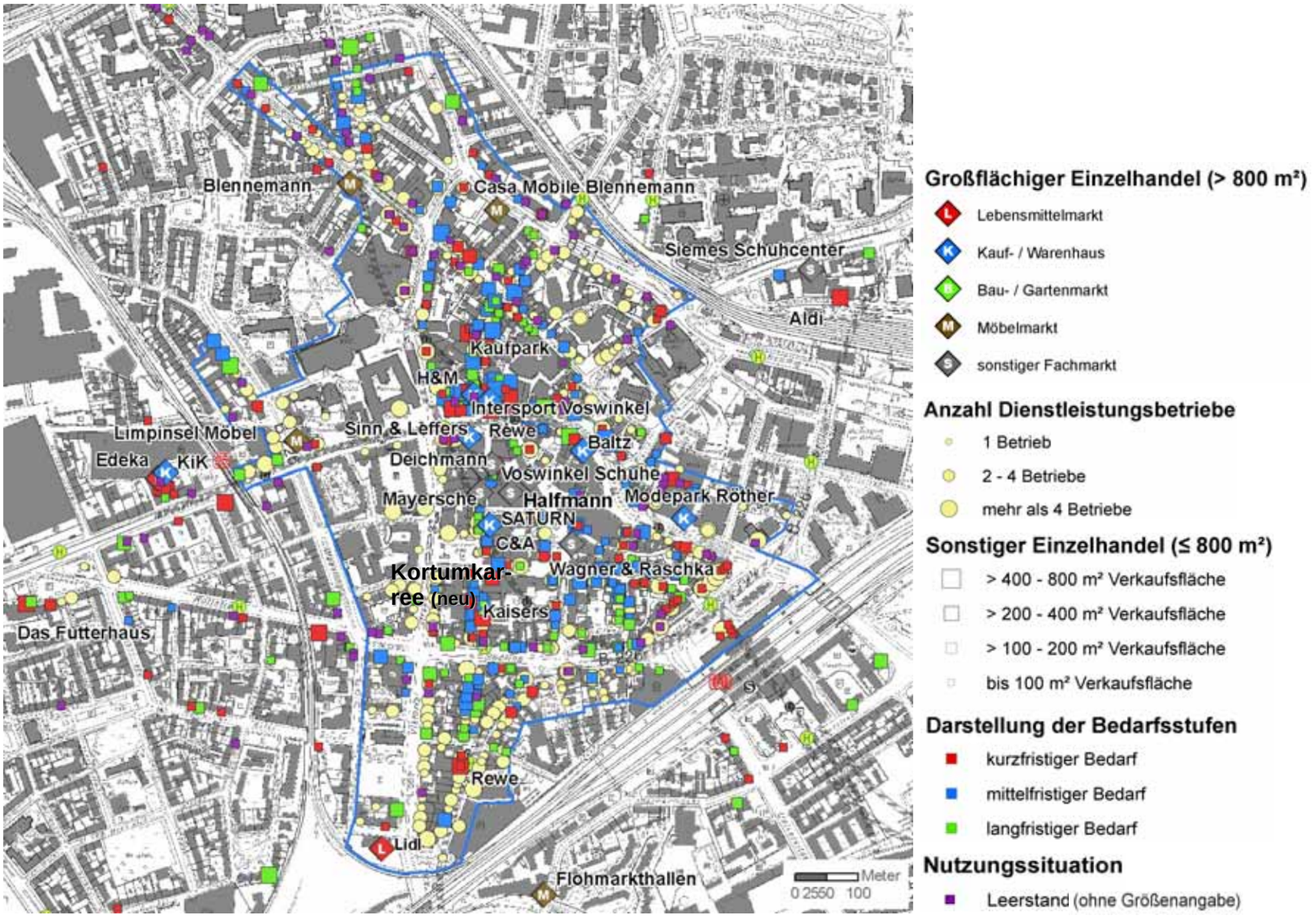
* inkl. Warengruppe „Sonstiges"
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Zudem ergänzen rd. **1.000 Dienstleistungsbetriebe** (inklusive Gastronomie) sowie Angebote der öffentlichen Hand (u. a. Rat-

haus, Bildungs- und Verwaltungszentrum) das Angebotsspektrum.

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Teilbereiche der Innenstadt städtebaulich neu gestaltet und dadurch deutlich aufgewertet (u. a. Boulevard mit Platz am Kuhhirten, Bermuda3Eck). Nach wie vor bestehen jedoch Gestaltungsdefizite in Teilbereichen (v. a. Hauptlage Kortumstraße als eigentliches „Aushängeschild" der Stadt).

Karte 7: Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum Bochum (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.2 Stadtteilzentrum Altenbochum

Das Zentrum Altenbochum befindet sich südöstlich der Innenstadt. Es ist über die Wittener Straße (B 226) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über einen Straßenbahn-Haltepunkt innerhalb des Stadtteilzentrums. Gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum 2006 fungiert Altenbochum als Stadtteilzentrum für den gleichnamigen Stadtteil.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von knapp **5.000 m²** gehört das Stadtteilzentrum Altenbochum zu den größeren in seiner Kategorie. Die Entwicklung seit dem Jahr 2004/05 ist als relativ konstant zu bewerten. Der deutliche Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch ergänzende Angebote v. a. in Form kleinteiligen Facheinzelhandels existieren. Zum Erhebungszeitpunkt bestanden **sieben kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der großflächige Lebensmittelmarkt Rewe mit angeschlossenem Getränkemarkt,
- die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto, die jedoch in jeweils nur bedingt zukunftsfähigen Immobilien (u. a. sehr geringe Größe) ansässig sind, sowie
- der Drogerist Rossmann.

Zudem findet auf dem Friemannplatz ein Wochenmarkt statt.

Tabelle 13: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Altenbochum nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	20	3.780	18,1
Mittelfristiger Bedarf	5	740	2,4
Langfristiger Bedarf*	5	430	1,5
Summe**	30	4.950	22,0

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Stadtteilzentrum in seiner Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 weist eine zweiteilige Struktur auf. Der größere Teil erstreckt sich als straßenbegleitendes Zentrum entlang der Wittener Straße zwischen den Einmündungen Postkutschenweg und Glockengarten. Die Lebensmittelmagnetbetriebe Rewe und Aldi befinden sich im äußersten Osten und Westen und bilden somit eine Knochenstruktur aus. Ebenfalls im östlichen Bereich befindet sich der sog. „Altenbochumer Bogen“, ein neuwertiger und architektonisch ansprechender, multifunktionaler Gebäudekomplex, in den verschiedene Einzelhandelsbetriebe (u. a. Rossmann) integriert sind. Insgesamt wurden rd. **58 Dienstleistungsbetriebe** im abgegrenzten Zentrum erhoben. Die sonstige Bebauung stellt sich heterogen, jedoch überwiegend gepflegt dar. Die Aufenthaltsqualität wird durch die starke Verkehrsbelastung und Trennwirkung der Wittener Straße beeinträchtigt.

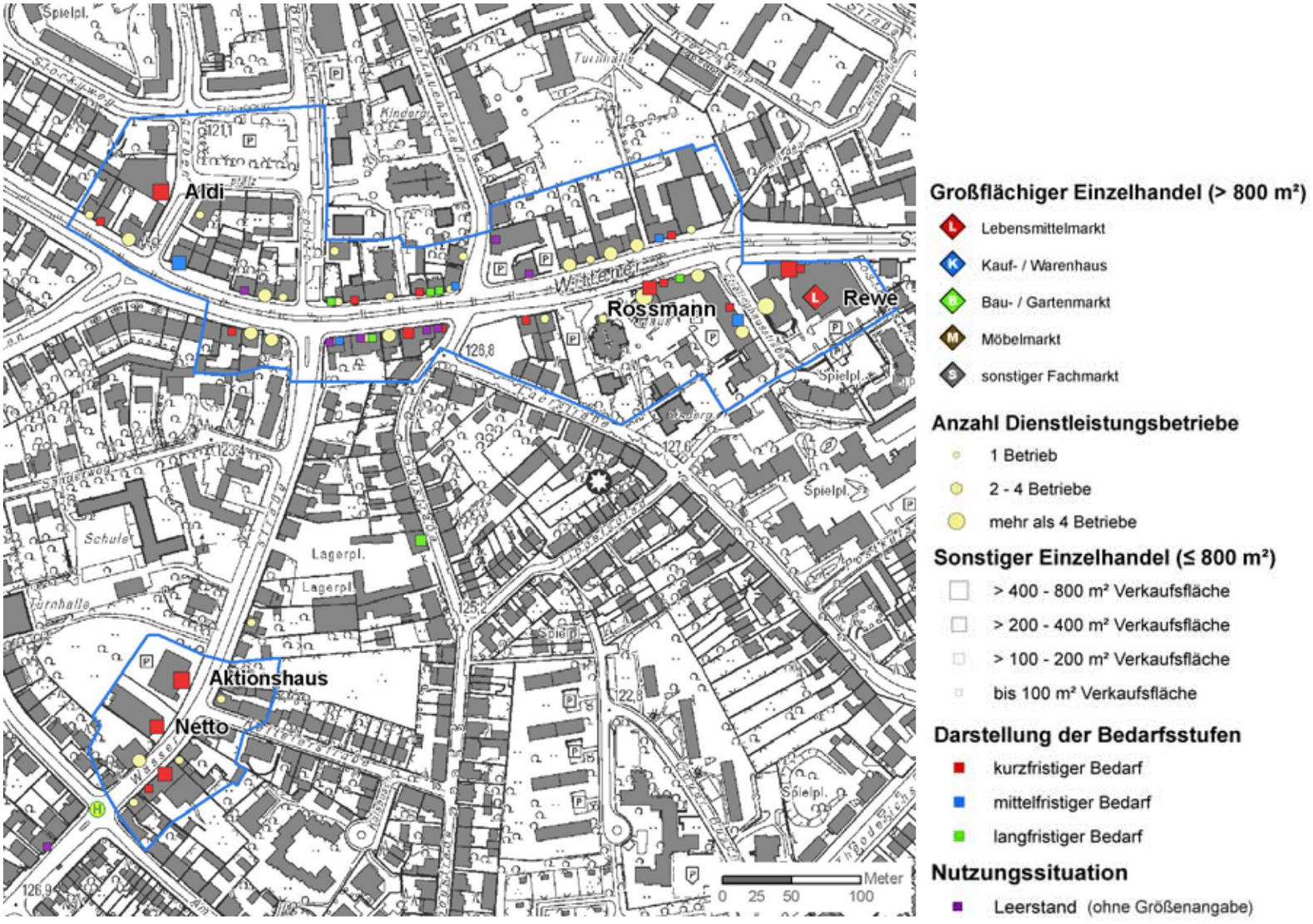
Der zweite, erheblich kleinere Teil liegt an der Wasserstraße im Bereich der Einmündung Kettelerstraße. Hier befindet sich ausschließlich kleinflächiger Einzelhandelsbesatz, so u. a. der mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche sehr klein dimensionierte Lebensmitteldiscounter Netto. Zwischen den beiden Teilbereichen befindet sich kein Einzelhandels- und nur punktueller Dienstleistungsbesatz. Ein städtebaulich funktionaler Zusammenhang ist klar zu verneinen.

Foto 2: Stadtteilzentrum Altenbochum



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 8: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Altenbochum (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.3 Stadtteilzentrum Große Voede

Das Zentrum Große Voede liegt nordöstlich des Stadtkerns. Über die Castroper Straße und den Harpener Hellweg erfolgt eine Anbindung an die BAB 40. In das ÖPNV-Netz wird das Zentrum durch die Haltestellen Bochumer Stahlwerke und Rottmannstraße eingebunden. Die Große Voede ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion vor allem für die nördlich angrenzenden Wohngebiete des Stadtteils Grumme übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.300 m²** handelte es sich zum Erhebungszeitpunkt um eines der kleineren Stadtteilzentren. Zwischenzeitlich hat jedoch durch die Ansiedlung eines **Einkaufszentrums** mit **6.800 m²** genehmigter Verkaufsfläche eine Vervielfachung des Angebotes stattgefunden. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch im mittelfristigen Bereich sind relevante Verkaufsflächengrößen vorhanden. Die Anzahl der **Leerstände** präsentiert sich mit **elf Ladenlokalen** deutlich erhöht.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- das neue Einkaufszentrum mit dem Supermarkt Edeka, dem Lebensmitteldiscounter Aldi, dem Drogeriefachmarkt Rossmann und dem Fachdiscounter Takko,
- der Lebensmitteldiscounter Netto sowie
- verschiedene Fachmärkte und der Lebensmitteldiscounter Penny in einem gemeinsamen Gebäudekomplex.

Foto 3: Stadtteilzentrum Große Voede



Quelle: eigene Aufnahme

Tabelle 14: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Große Voede nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	13	1.280	6,9
Mittelfristiger Bedarf	3	810	1,4
Langfristiger Bedarf*	2	240	0,8
Summe**	18	2.320	9,1

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

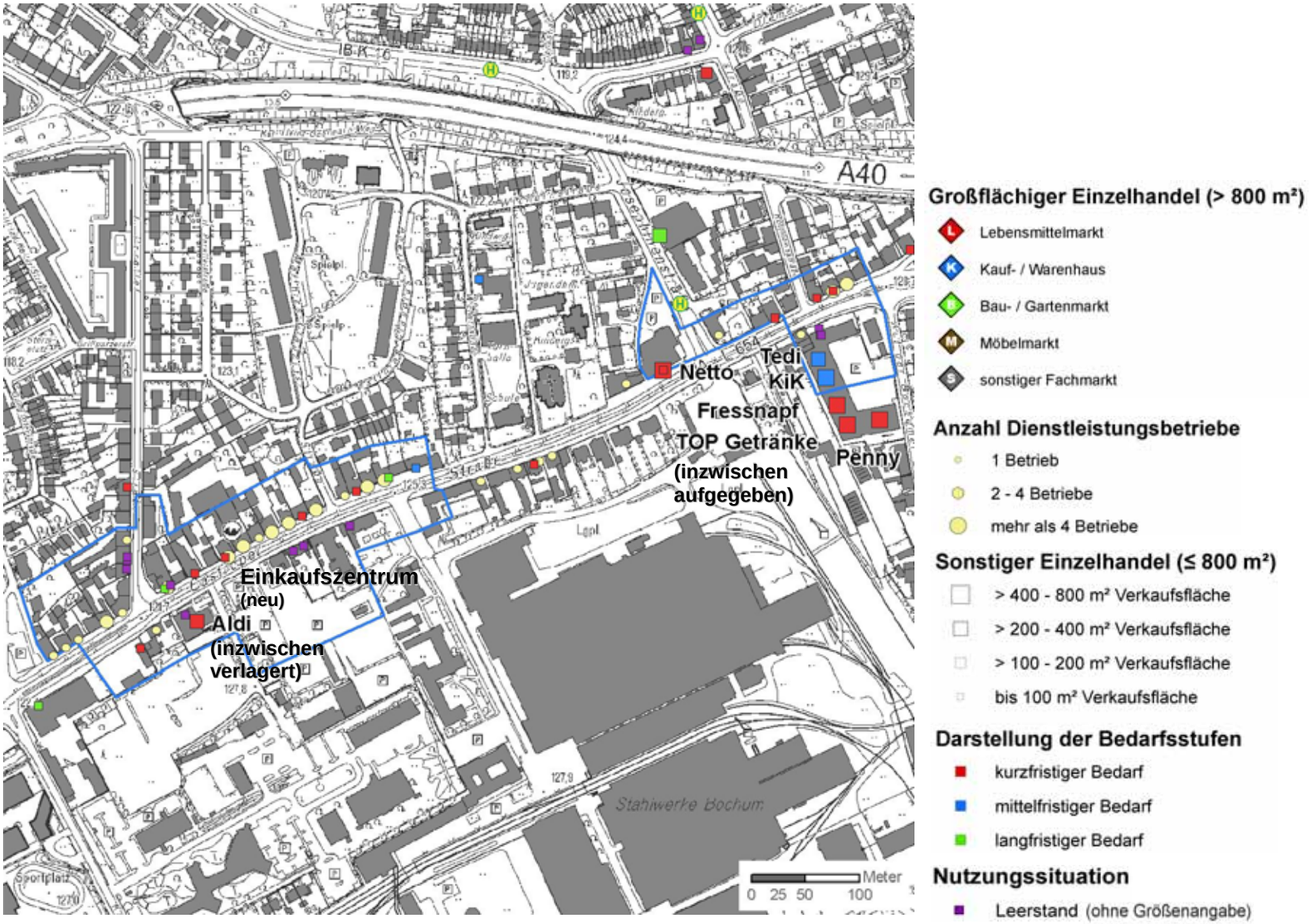
Das Stadtteilzentrum weist in seiner Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 eine bipolare Struktur auf. Der westliche Teilbereich beinhaltet sehr kleinteiligen, straßenbegleitenden Einzelhandelsbesatz an der Castroper Straße zwischen den Einmündungen Quellenweg und Wichernstraße. Der östliche Teilbereich wird quantitativ dominiert von einem autokundenorientierten Fachmarktkomplex mit einer Erschließung über einen von der Castroper Straße separierten Innenhof. Eine Besonderheit ist darin zu sehen, dass dieser Komplex trotz seines klaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs nur der nördliche Teilbereich in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches einbezogen wurde, weshalb auch nur diese Verkaufsflächen in der obigen Aufstellung (Tabelle 14) enthalten sind. Insgesamt wurden rd. **39 Dienstleistungsbetriebe** innerhalb der Abgrenzungen erhoben.

Die Aufenthaltsqualität an der Castroper Straße wird insgesamt durch die hohe Verkehrsbelastung und die Trennwirkung des Straßenraums beeinträchtigt. Das Teilstück zwischen den beiden Teilbereichen ist durch vereinzelten Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (u. a. Sparkasse) sowie öffentliche Gebäude (Schule, Kirche) geprägt, über die eine städtebaulich-funktionale Verbindung teilweise hergestellt wird.

Im westlichen Teilbereich, der zum Erhebungszeitpunkt durch Leerstände geprägt war, fand zwischenzeitlich eine grundlegende Neuordnung statt. Nach dem Abriss mehrerer Häuser

wurde dort ein Einkaufszentrum gebaut. Neben mehreren Neuansiedlungen fand eine Verlagerung des mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche nicht mehr marktgängigen Lebensmitteldiscounters in diesen Komplex statt. Die Gesamtverkaufsfläche des Einkaufszentrums ist auf 6.800 m² begrenzt, darunter maximal 3.300 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente. Das Vorhaben impliziert eine Veränderung der Struktur des zentralen Versorgungsbereiches durch den neuen Einzelhandelsschwerpunkt im westlichen Teilbereich.

Karte 9: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Große Voede (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.4 Stadtteilzentrum Hamme

Das Zentrum befindet sich nordwestlich des Stadtkernes. Es ist über die Dorstener Straße (B 226) und die BAB 40, die sich direkt nördlich anschließt, an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linien 306, 360 und 368. Hamme ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.800 m²** handelt es sich bei Hamme derzeit um eines der kleineren Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsstufen sind mit insgesamt drei Anbietern sehr schwach vertreten. Gegenüber dem Jahr 2004/05 stellt sich das Zentrum stabil dar. Es existieren **fünf kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der Lebensmittelmarkt Kaufpark, der mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² jedoch unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt,
- der Lebensmitteldiscounter Netto sowie
- ein Fachdiscounter (Kik).

Zudem findet auf dem Amtsplatz ein Wochenmarkt statt.

Tabelle 15: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Hamme nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	15	2.150	9,8
Mittelfristiger Bedarf	2	490	0,8
Langfristiger Bedarf*	1	150	0,4
Summe**	18	2.790	11,0

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich als klassisches straßenbegleitendes Zentrum in einer Bandstruktur entlang der Dorstener Straße zwischen den Einmündungen Berggate und Amtsstraße. Im Norden des Zentrums bleibt der Einzelhandelsbesatz auf die westliche Straßenseite beschränkt; auf der östlichen Seite befinden sich jedoch mehrere Dienstleistungsbetriebe. Insgesamt wurden rd. **36 Dienstleistungsbetriebe** innerhalb der Abgrenzung ermittelt.

Die Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung, die durch die Zubringerfunktion der Dorstener Straße zu dem überörtlichen Straßennetz entsteht, deutlich beeinträchtigt.

Foto 4: Stadtteilzentrum Hamme



Quelle: eigene Aufnahme

Insgesamt ist dem Zentrum eine angemessene Erfüllung der Nahversorgungsfunktion, jedoch kein wesentlich darüber hinausreichendes Angebot zu attestieren.

Karte 10: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Hamme (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.5 Stadtteilzentrum Riemke

Das Zentrum liegt im nördlichen Stadtgebiet. Die Herner Straße (B 51) bindet das Zentrum an das überörtliche Verkehrsnetz ein. Die Haltestelle Riemke Markt gewährleistet die Anbindung an das ÖPNV-Netz. Riemke ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den Norden des Stadtbezirks Mitte erfüllen, in dem sich keine weiteren zentralen Versorgungsbereiche befinden. Dennoch stellt sich die Konkurrenzsituation durch den Sonderstandort Hannibal sowie zwei Lebensmittelmärkte an der Herner Straße, nördlich und südlich vom Zentrum abgesetzt, sehr ausgeprägt dar.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.600 m²** stellt Riemke das kleinste aller Bochumer Stadtteilzentren dar. Der Angebotsschwerpunkt liegt zudem, untypisch für ein Stadtteilzentrum, klar im langfristigen Bedarfsbereich, während der kurzfristige Bedarfsbereich mit einer Verkaufsfläche von rd. 550 m² sehr schwach ausgeprägt ist. Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich existieren nicht. Gegenüber dem Jahr 2004/05 hat sich die Angebotssituation nicht wesentlich geändert. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **drei kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetrieb** fungiert nach der im März des Jahres 2012 erfolgten Aufgabe des Fachdiscounters Schlecker (in den Erhebungsdaten gemäß Tabelle 16 noch enthalten) das Fachgeschäft Hasenkamp Bad Oase als der mit Abstand größte Anbieter des Zentrums. Zudem findet auf dem Marktplatz ein Wochenmarkt statt.

Tabelle 16: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Riemke nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	9	540	2,5
Mittelfristiger Bedarf	3	240	0,7
Langfristiger Bedarf*	5	860	1,8
Summe**	17	1.640	4,9

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Es handelt sich bei dem Stadtteilzentrum Riemke um ein langjährig etabliertes Zentrum, dessen Gewerbetreibende auch einen gemeinsamen Außenauftritt verfolgen. Das Zentrum erstreckt sich im Bereich des Riemker Marktes und der St. Franziskus Kirche in Bandstruktur entlang der Herner Straße zwischen den Einmündungen Moritzstraße und Wilbergstraße. Der Einzelhandelsbesatz ist überwiegend straßeneinseitig, hier jedoch relativ dicht, ausgebildet. Auch der ergänzende Dienstleistungsbesatz weist eine hohe Dichte auf (vgl. Karte 11). Insgesamt wurden rd. **50 Dienstleistungsbetriebe** innerhalb der Abgrenzung erhoben. Im zentralen Versorgungsbereich dominiert mit Ausnahme des großen Sanitärbedarfanbieters Hasenkamp, als einem für ein Stadtteilzentrum eher untypischen Anbieter, sehr kleinteiliger Einzelhandelsbesatz. Knapp 300 Meter südlich und rd. 100 Meter nördlich des Zentrums befinden sich Lebensmittelmärkte, die jedoch städtebaulich und funktional keine Verknüpfung mit dem zentralen Versorgungsbereich aufweisen. Gleiches gilt für einen ebenfalls nördlich des zentralen Versorgungsbereiches an der Herner Straße befindlichen großflächigen Leerstand eines ehemaligen Möbelhauses[13].

Foto 5: Stadtteilzentrum Riemke

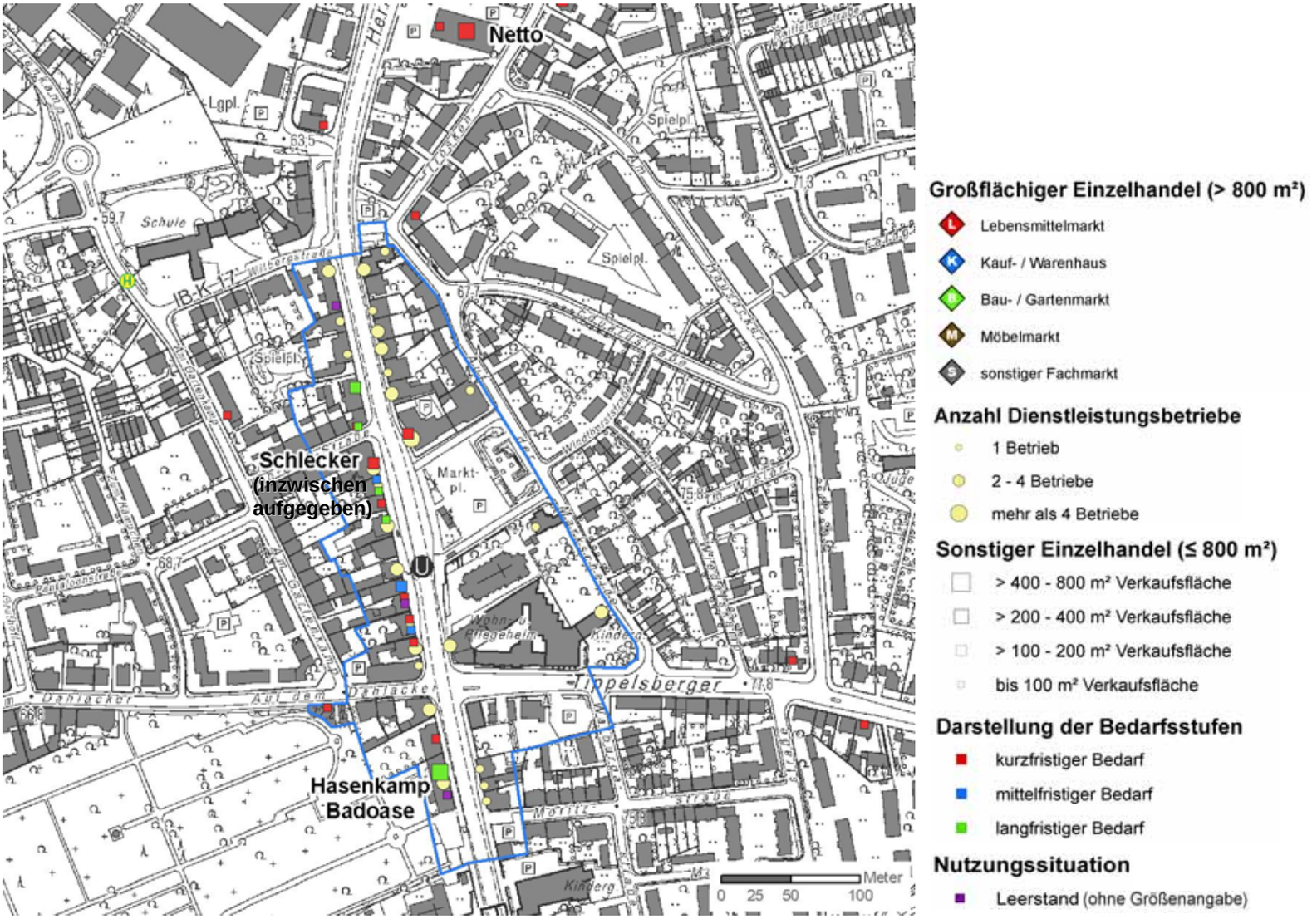


Quelle: eigene Aufnahme

[13] Gemäß dem aktuellen Planungsstand (März 2012) ist hier jedoch von einer zukünftigen Nutzung als Bürostandort auszugehen.

Der Straßenraum im Bereich des Zentrums wurde in den Jahren 2008/09 neu gestaltet und aufgewertet (u. a. Entfernung nicht mehr genutzter Straßenbahnschienen, teilweise neuer Bodenbelag und Begrünung). Nach wie vor wird jedoch die Aufenthaltsqualität durch die hohe Verkehrsbelastung auf der Herner Straße beeinflusst. Auch in Folge der ausgeprägten Konkurrenzsituation ist eine Aufwertung des Zentrums durch die Ansiedlung größerer Einheiten insbesondere aus dem Lebensmittelbereich als große Herausforderung einzuschätzen.

Karte 11: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Riemke (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.6 Nahversorgungszentrum Goldhamme

Das Zentrum liegt im Westen des Stadtbezirks. Es ist über die Alleestraße bzw. Essener Straße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über Straßenbahn-Haltepunkte. Goldhamme ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete des Stadtteils Goldhamme übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Das Nahversorgungszentrum Goldhamme verfügt nur über rudimentären Einzelhandelsbesatz und stellt mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **250 m²** eines der kleinsten Nahversorgungszentren dar. Zum Erhebungszeitpunkt existierten innerhalb der Abgrenzung **zwei kleinflächige Leerstände**. Auch der Drogerist Schlecker (in den Erhebungsdaten gemäß Tabelle 17 noch enthalten) als ehemals einziger **Magnetbetrieb** wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Tabelle 17: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Goldhamme nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	5	220	1,1
Mittelfristiger Bedarf	-	20	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	-	10	< 0,1
Summe**	5	250	1,2

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Abgrenzung des Zentrums gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 umfasst einen Bereich entlang der Essener Straße zwischen den Einmündungen Kohlenstraße und Gotenstraße sowie Teile der Eugenstraße. In diesem Bereich existieren **17 Dienstleistungsbetriebe**, jedoch nur rudimentärer und nicht zusammenhängender Einzelhandelsbesatz. Infolge dessen sowie aufgrund des Durchgangsstraßencharakters der sechsspurigen Essener Straße ist der zentrale Versorgungsbereich städtebaulich und funktional nicht ablesbar. Die Bausubstanz im Zentrum weist einen Investitionsrückstand auf.

Foto 6: Nahversorgungszentrum Goldhamme

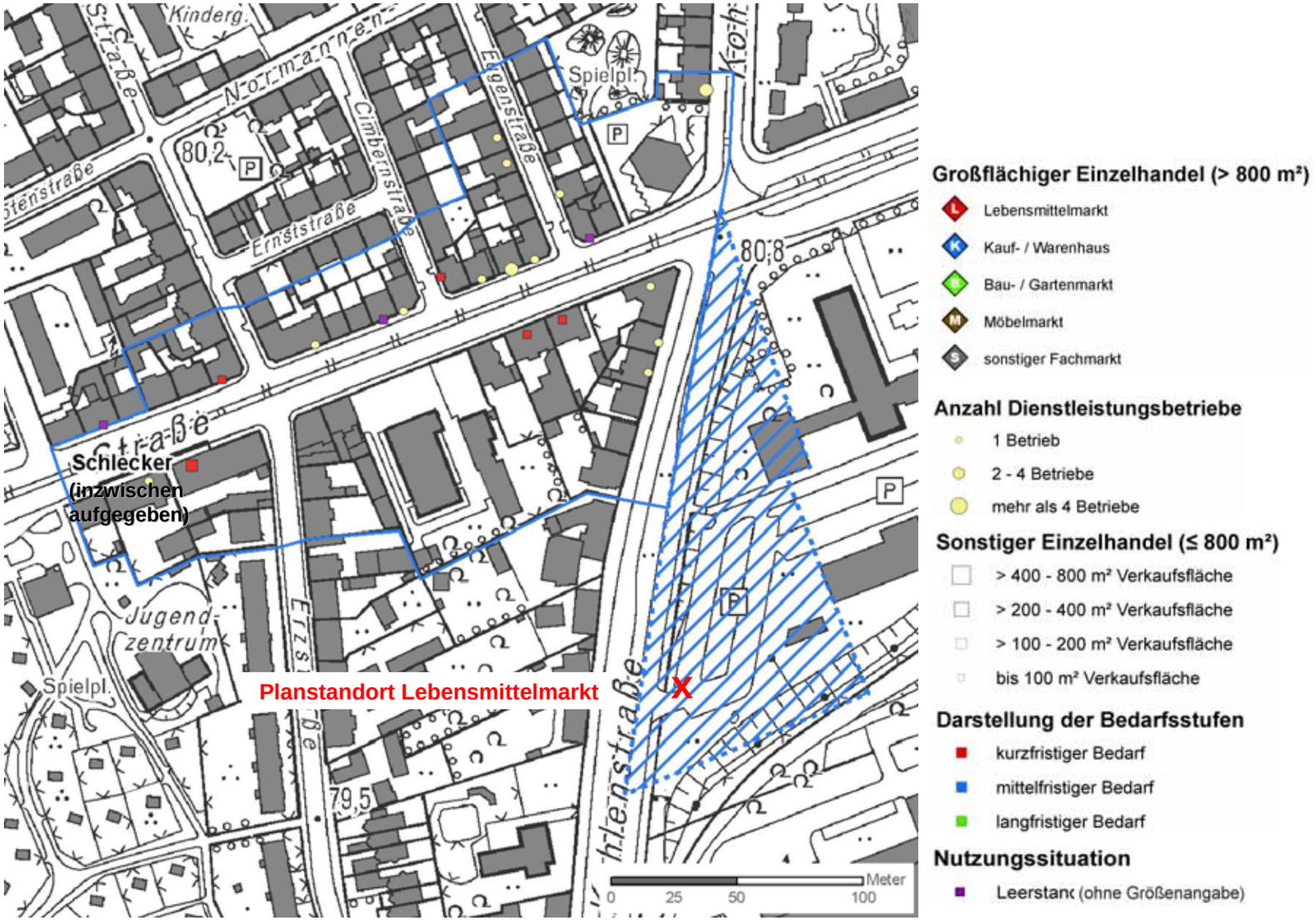


Quelle: eigene Aufnahme

Dem Stadtteil Goldhamme fehlt derzeit eine angemessene Nahversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln (vgl. Kapitel 6.4 und 9.6). Die im Masterplan 2006 formulierte Zielsetzung der Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes konnte v. a. in Folge des Fehlens geeigneter Flächen im Zentrum nicht erfüllt werden. Unter Abwägung der unterschiedlichen Belange wurde seitens der Stadt Bochum zwischenzeitlich Planungsrecht für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes an der Kohlenstraße rd. 150 Meter südlich der Kreuzung mit der Essener Straße geschaffen und eine vorläufige[14] Erweiterung des zentralen Versorgungsbereiches Goldhamme um diesen Standortbereich durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen (vgl. Karte 12). Eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung des Standortes zu dem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz an der Essener Straße ist aus gutachterlicher Sicht jedoch nicht gegeben.

[14] Der Ratsbeschluss legte gleichzeitig fest, dass im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel die Einstufung und Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Goldhamme erneut zu überprüfen ist.

Karte 12: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Goldhamme (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 sowie einer Modifizierung (schraffiert dargestellt) gemäß Ratsbeschluss der Stadt Bochum vom 21.07.2011)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.7 Nahversorgungszentrum Griesenbruch

Das Zentrum befindet sich in einem Abstand von weniger als 200 Metern westlich des Hauptgeschäftszentrums und ist über die Alleestraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Der Haltepunkt Annastraße bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Griesenbruch ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Das Nahversorgungszentrum weist nicht nur eine große Nähe zum Hauptgeschäftszentrum auf; nur in ca. 50 Metern Entfernung befindet sich der Sonderstandort Alleestraße mit dem großen Lebensmittelmarkt Edeka (ehemals Marktkauf).

Angebotssituation des Einzelhandels

Das Nahversorgungszentrum Griesenbruch verfügt über eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.700 m², die jedoch in ihrer Branchenzusammensetzung hochgradig untypisch für ein Nahversorgungszentrum ausfällt (v. a. Zooartikel, Möbel, Wohneinrichtung, Baumarktsortimente). Klassische nahversorgungsrelevante Sortimente fehlen fast vollständig. Zum Erhebungszeitpunkt existierte innerhalb der Abgrenzung ein kleinflächiger Leerstand.

Als Magnetbetriebe fungieren Fachmärkte und -geschäfte (u. a. das Futterhaus).

Tabelle 18: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Griesenbruch nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	3	850	2,3
Mittelfristiger Bedarf	-	10	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	5	840	1,5
Summe**	8	1.700	3,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum Griesenbruch erstreckt sich entlang der Alleestraße zwischen den Einmündungen der Annastraße und der Bessemerstraße. Die starke Verkehrsbelastung der Alleestraße schränkt die Aufenthaltsqualität ein. Insgesamt wurden 12 Dienstleistungsbetriebe innerhalb der Abgrenzung erhoben. In der Gesamtschau ist ein zentraler Versorgungsbereich städtebaulich und funktional nicht ablesbar.

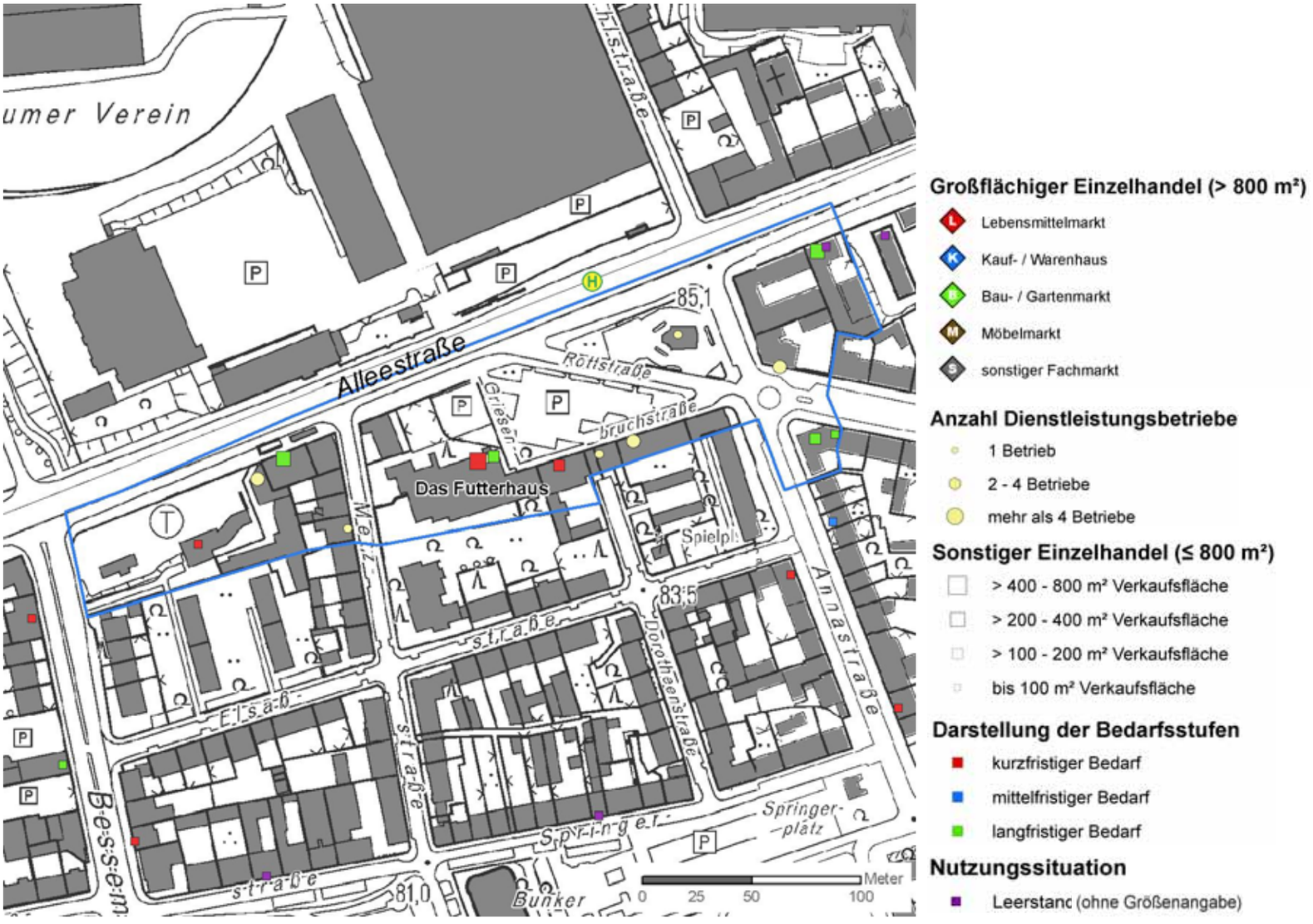
Foto 7: Nahversorgungszentrum Griesenbruch



Quelle: eigene Aufnahme

Eine Entwicklung zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum erscheint u. a. in Anbetracht der lokalen Konkurrenzsituation und des nahezu völligen Fehlens klassischer nahversorgungsrelevanter Sortimente im betrachteten Bereich nicht realistisch.

Karte 13: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Griesenbruch (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.8 Stadtteilzentrum Hattinger Straße

Das Zentrum befindet sich im erweiterten Innenstadtkontext und ist faktisch nur durch die Gleisanlagen der DB vom nördlich befindlichen Hauptgeschäftszentrum getrennt. Es ist über die Hattinger Straße (B 51) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über die Haltepunkte Schauspielhaus bzw. Yorckstraße. Das Zentrum Hattinger Straße ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den Bereich südliche Innenstadt / Ehrenfeld übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit 43 Betrieben und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **3.600 m²** stellt die Hattinger Straße ein relativ großes Bochumer Stadtteilzentrum dar. Der Angebotsschwerpunkt liegt im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, während ein Lebensmittelmarkt nicht Bestandteil des Zentrums ist. Es handelt sich um ein sehr stabiles Stadtteilzentrum, welches sich gegenüber dem Jahr 2004/05 leicht positiv entwickelt hat. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **neun kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren verschiedene **Fachgeschäfte** wie u. a. Dömer Schuhe und Goerdel Raumausstattung.

Tabelle 19: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Hattinger Straße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	15	910	3,9
Mittelfristiger Bedarf	15	1.380	3,8
Langfristiger Bedarf*	13	1.340	4,2
Summe**	43	3.630	11,9

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

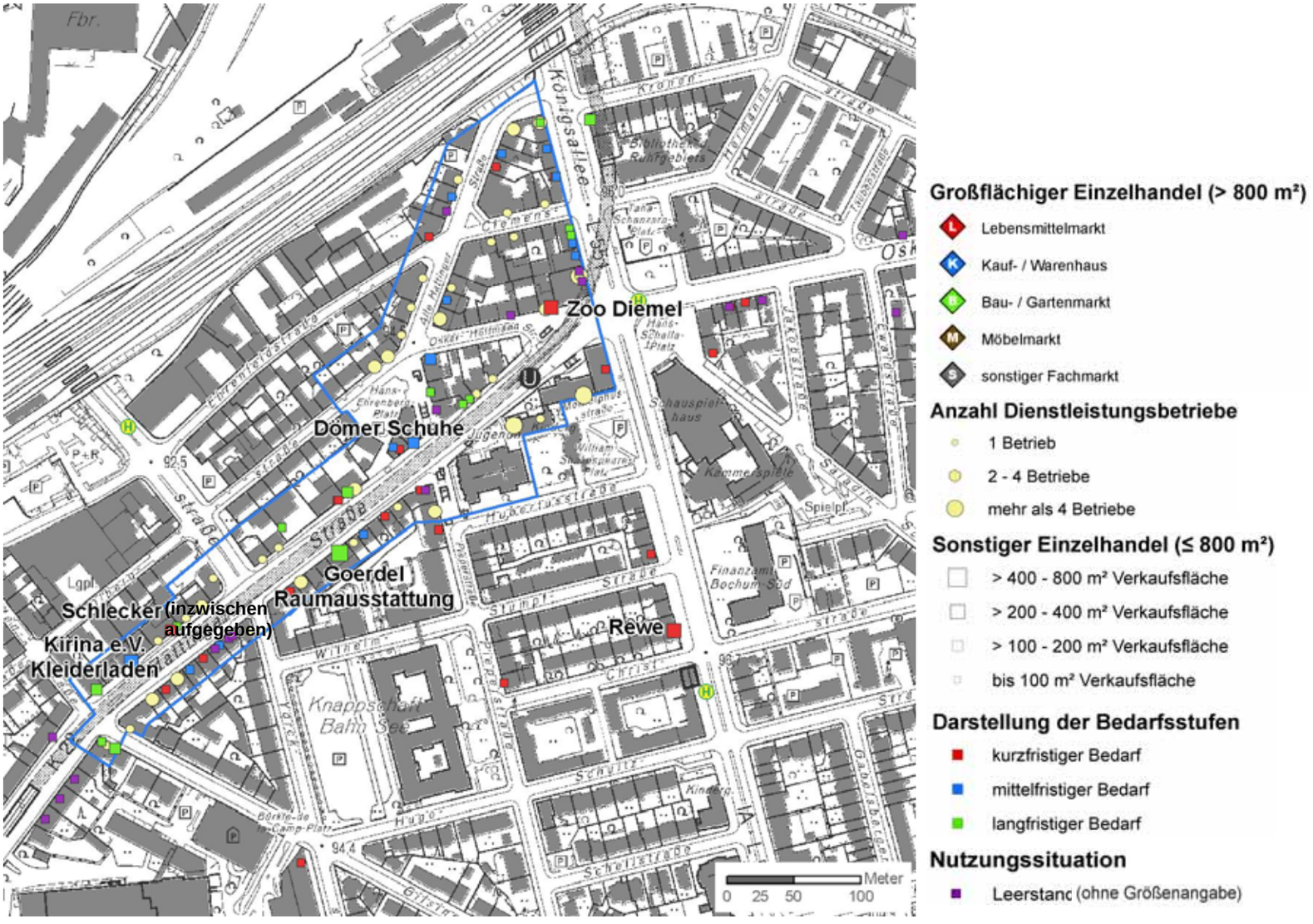
Das Zentrum erstreckt sich entlang der Straßen Hattinger Straße und Alte Hattinger Straße, beginnend an der Königsallee bis hin zur Einmündung Gilsingstraße. Vorherrschend ist ein aufgelockerter aber noch zusammenhängender Besatz, der durch zahlreiche Dienstleistungsangebote ergänzt wird. Der Besatz besteht überwiegend aus kleinteiligem, teilweise spezialisiertem Fachhandel. Es handelt sich hierbei teilweise um langjährig etablierte Betriebe; in den vergangenen Jahren hat der Bereich jedoch in Teilen auch eine zusätzliche Dynamik durch Ansiedlungen „junger“ und „szeniger“ Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe erhalten. Insgesamt wurden **78 Dienstleistungsbetriebe** (inklusive Gastronomie) innerhalb der Abgrenzung ermittelt. Die Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung an der Hattinger Straße selbst beeinträchtigt, gleichzeitig besteht jedoch durch die verkehrsberuhigte Gestaltung v. a. im Bereich des Hans-Ehrenberg-Platzes eine erhöhte Aufenthaltsqualität. Das Zentrum weist eine hohe Funktionalität und Attraktivität auch ohne den Baustein Lebensmittelmarkt auf.

Foto 8: Stadtteilzentrum Hattinger Straße



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 14: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Hattinger Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.9 Nahversorgungszentrum Herner Straße

Das Zentrum befindet sich nördlich des Stadtkerns, nur rd. 150 Meter nördlich des Hauptgeschäftszentrums. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linie U35 (Haltestelle Bergbaumuseum). Die Herner Straße (B51) bindet das Zentrum als Zubringer zur A40 in das überörtliche Straßennetz an. Das Zentrum Herner Straße ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden, vor allem westlich des Zentrums sehr dicht besiedelten Wohnbereiche übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.500 m²** gehört die Herner Straße eher zu den größeren Bochumer Nahversorgungszentren. Seit dem Jahr 2004/05 konnte die Angebotssituation durch Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Penny ausgebaut werden. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **vier kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren die Lebensmitteldiscounter Penny und Aldi, wobei letzterer mit ca. 400 m² eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsfläche aufweist.

Tabelle 20: Einzelhandelssituation im Zentrum Herner Straße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	5	1.100	5,9
Mittelfristiger Bedarf	3	320	0,9
Langfristiger Bedarf*	1	80	0,5
Summe**	9	1.500	7,3

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Stadtteilzentrum hat sich als typisches straßenbegleitendes Einzelhandelsband entlang der Herner Straße zwischen den Einmündungen der Straßen Am Bergbaumuseum und Freiligrathstraße entwickelt. Die Magnetbetriebe aus dem Lebensmittelbereich befinden sich im äußersten Süden und Norden, wodurch eine Knochenstruktur entsteht. Der verbindende Einzelhandelsbesatz ist sehr locker, wird jedoch durch diverse (insgesamt rd. **25**) **Dienstleistungsnutzungen** ergänzt. Die Aufenthaltsqualität wird durch die hohe Verkehrsbelastung, die durch die Zubringerfunktion der B51 zur A40 entsteht, massiv beeinträchtigt.

Auffällig stellt sich dar, dass unmittelbar an die im Masterplan 2006 gewählte Abgrenzung weiterer Einzelhandel nördlich anschließt, so u. a. der Fachdiscounter Tedi[15].

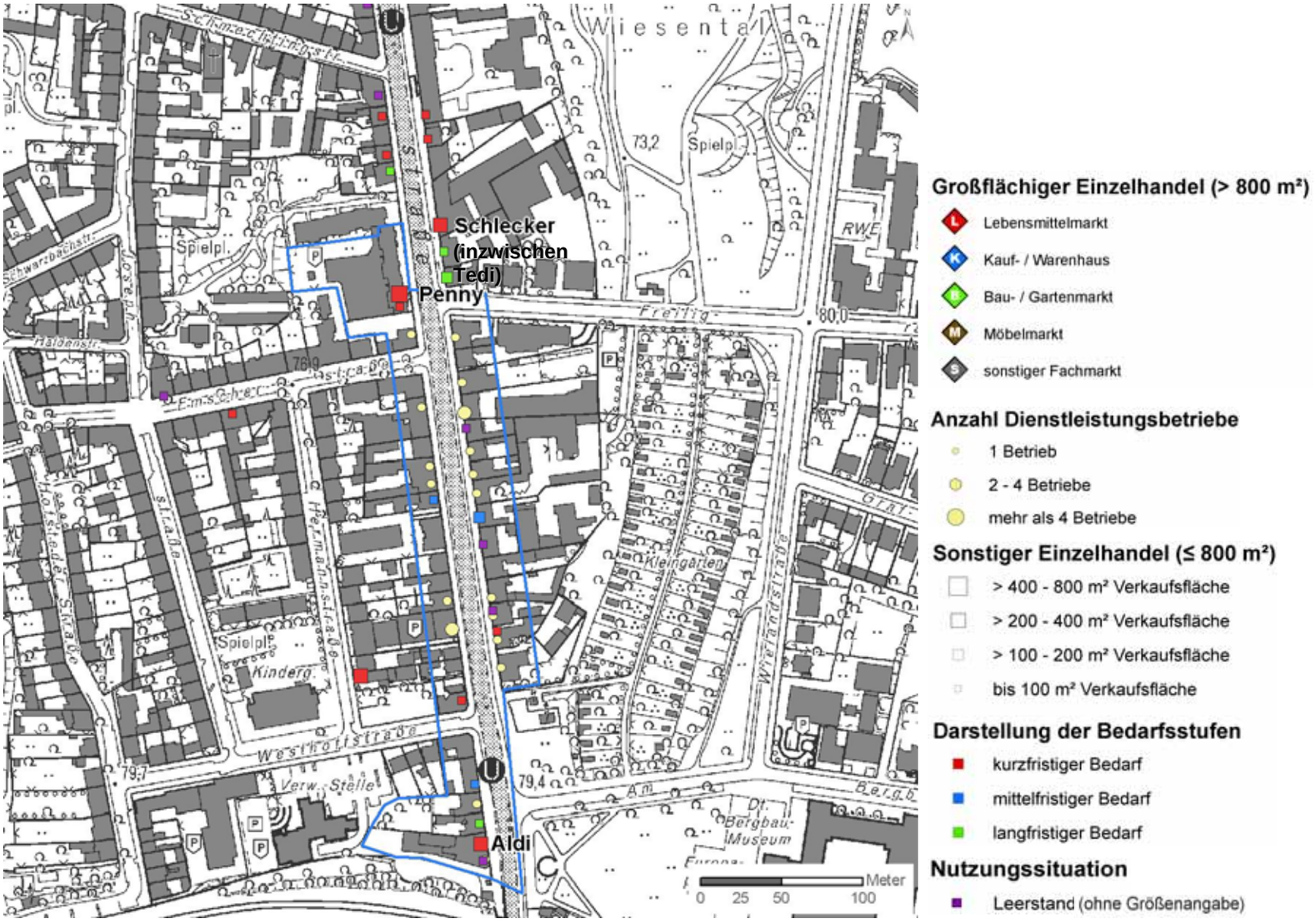
Foto 9: Nahversorgungszentrum Herner Straße



Quelle: eigene Aufnahme

[15] zum Erhebungszeitpunkt noch Drogerist Schlecker

Karte 15: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Herner Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.10 Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor

Das Zentrum befindet sich im erweiterten, südlichen Innenstadtkontext, etwa 400 Meter südlich des Hauptbahnhofs. Es ist über die Universitätsstraße an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den im Zentrum liegenden U-Bahn-Haltepunkt Oskar-Hoffmann-Straße. Das Zentrum Wiemelhauser Tor ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden, relativ dicht besiedelten Wohnbereiche übernehmen. Im Umfeld befinden sich weitere, städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.100 m²** bewegt sich das Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor quantitativ im Mittelfeld der Bochumer Nahversorgungszentren. Seit dem Jahr 2004/05 hat sich die Angebotssituation nicht wesentlich verändert. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **drei kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetrieb** fungiert der **Lebensmitteldiscounter Netto**, der jedoch mit weniger als 400 m² eine nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsfläche aufweist. Der zum Erhebungszeitpunkt außerdem vorhandene Drogerist Schlecker (in Tabelle 21 noch enthalten) wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Tabelle 21: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	590	2,8
Mittelfristiger Bedarf	4	390	1,1
Langfristiger Bedarf*	2	120	0,4
Summe**	13	1.100	4,3

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Im Wesentlichen orientiert sich der Besatz straßeneinseitig entlang der Universitätsstraße zwischen den Einmündungen Haderslebener Straße und An der Schalwiese. Durch eine zur Universitätsstraße abgetrennte Erschließungsstraße entsteht in diesem Bereich ansatzweise ein zentraler Charakter, der jedoch ausschließlich sehr kleinteiligen Einzelhandel in insgesamt geringem Umfang umfasst. Darüber hinaus existieren **26 Dienstleistungsbetriebe** innerhalb der Abgrenzung. Der Lebensmitteldiscounter Netto als Magnetbetrieb des Zentrums präsentiert sich von diesem Besatz deutlich separiert auf der anderen Seite der mehrspurigen Universitätsstraße, die in diesem Bereich zusätzlich durch eine zum Teil bebaute Mittelinsel[16] eine deutliche Trennwirkung entfaltet. In Folge dieser Trennung kann, wie bereits im Rahmen des Masterplans 2006 konstatiert, kaum der Eindruck eines zusammenhängenden Zentrums entstehen. Der Lebensmitteldiscounter kann zudem infolge seiner sehr geringen Verkaufsfläche von weniger als 400 m² eine Nahversorgungsfunktion nur bedingt ausfüllen; realistische Erweiterungspotenziale bestehen am derzeitigen Standort nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Foto 10: Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor

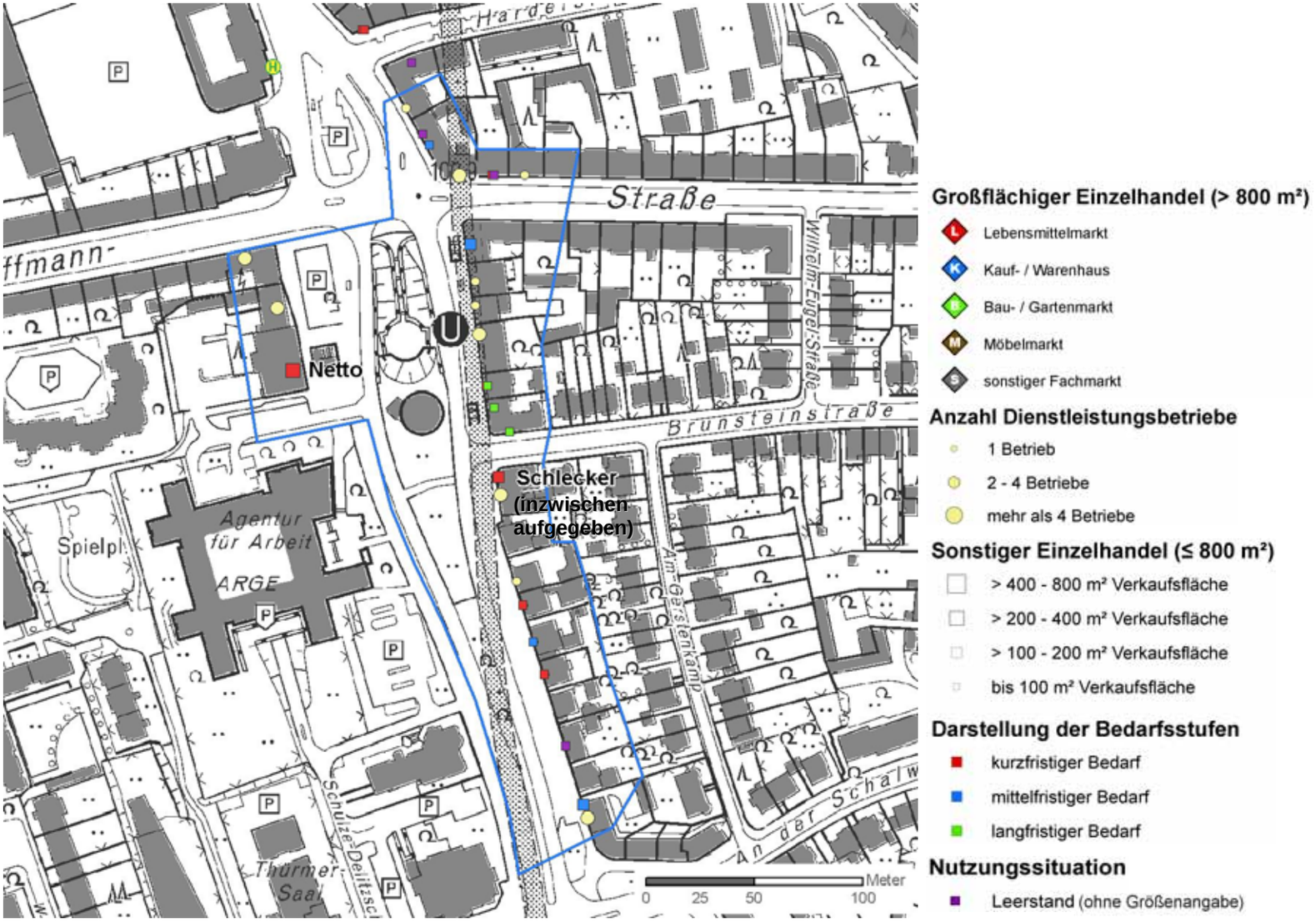


Quelle: eigene Aufnahme

[16] Aktuell wird hier ein ehemaliger Hochbunker zu einem Bürohaus (Exzenterhaus) umgebaut.

Berücksichtigt man, dass sich das Zentrum in erweiterten Innenstadtkontext befindet, der insgesamt durch ein vergleichsweise hohes Vorkommen von Einzelhandelsbetrieben v. a. an den Hauptverkehrsachsen charakterisiert ist (u. a. weitere städtebaulich integrierte Lebensmittelmärkte im Umfeld), rechtfertigen Umfang und städtebaulicher Zusammenhang des Angebotes im Bereich Wiemelhauser Tor nicht die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches.

Karte 16: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Wiemelhauser Tor (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.11 Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße

Das Zentrum liegt wenige Hundert Meter nordwestlich des Hauptgeschäftszentrums und südöstlich des Zentrums Hamme. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linien 306 und 368. Die Dorstener Straße (B226) schließt das Zentrum an das überörtliche Verkehrsnetz an. Das Zentrum Dorstener Straße / Zechenstraße ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden, sehr dicht besiedelten Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit zwölf Betrieben und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.350 m²** bewegt sich das Zentrum Dorstener Straße / Zechenstraße im Vergleich mit den Bochumer Nahversorgungszentren im oberen Mittelfeld. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsbereiche sind nur als Randsortiment sowie in Form sehr kleinteiliger Einheiten vorhanden. Das Zentrum ist durch eine leicht zunehmende Leerstandsproblematik bei derzeit insgesamt **vier kleinflächigen Leerständen** gekennzeichnet.

Als **Magnetbetrieb** fungiert der großflächige Lebensmittelmarkt Edeka.

Tabelle 22: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	8	1.200	6,1
Mittelfristiger Bedarf	2	90	0,2
Langfristiger Bedarf*	2	60	0,3
Summe**	12	1.350	6,6

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

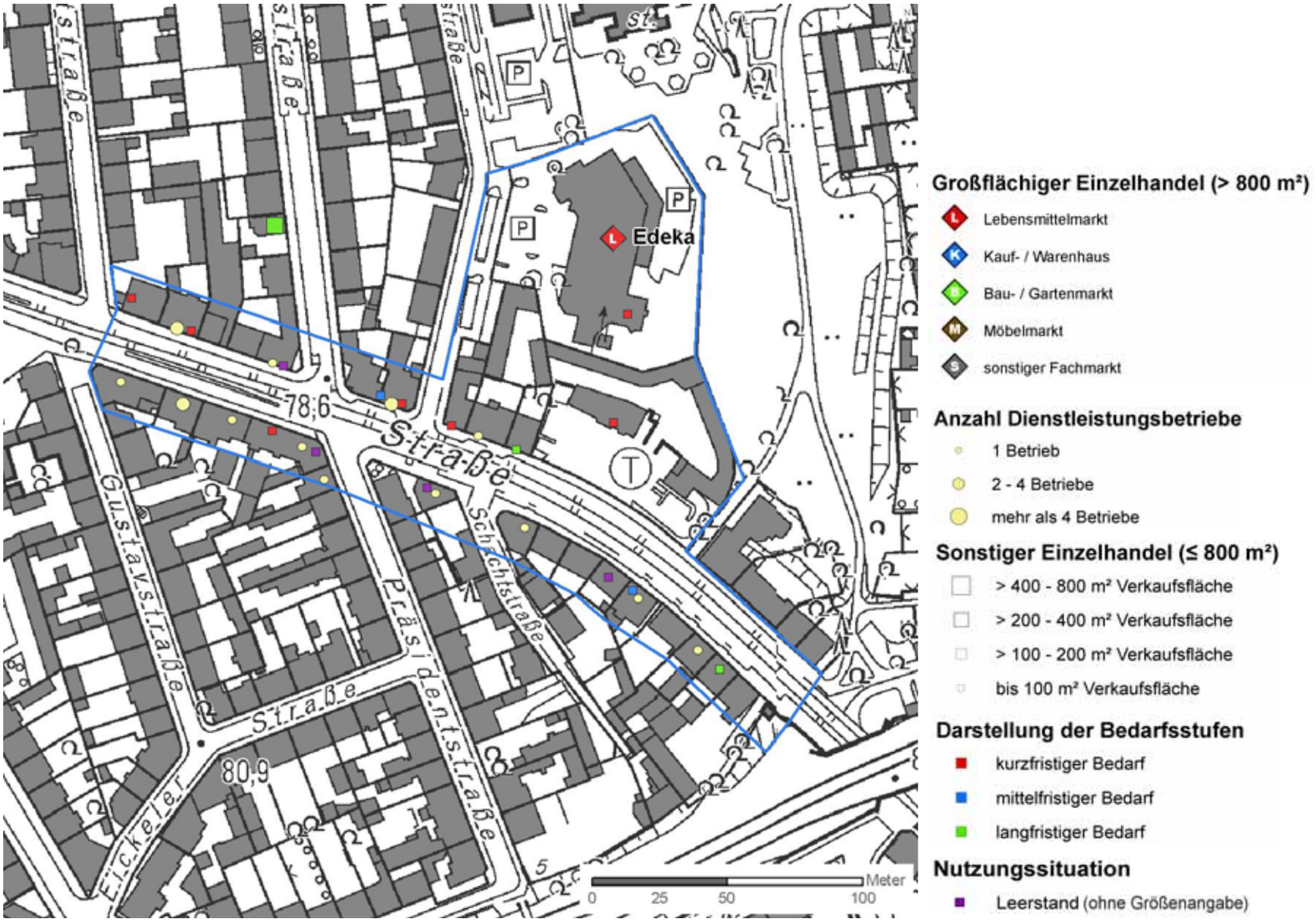
Das Zentrum zieht sich als Bandstruktur mit relativ lockerem Einzelhandelsbesatz, ergänzt um insgesamt **18 Dienstleistungsbetriebe**, entlang der Dorstener Straße zwischen den Einmündungen Robertstraße und Hofsteder Straße. Die Verkehrsbelastung auf der Dorstener Straße beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität. Eine relevante Tiefenentwicklung in die Nebenstraßen besteht mit Ausnahme des Edeka-Marktes in der Zechenstraße nicht. Die städtebauliche Anbindung dieses großflächigen Marktes an den kleinteiligen Besatz an der Dorstener Straße stellt sich nicht optimal dar. Dennoch übernimmt der Bereich in seiner Gesamtheit eine sehr wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegenden, dicht besiedelten Wohngebiete.

Foto 11: Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 17: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.12 Nahversorgungszentrum Hofstede

Das Zentrum Hofstede liegt im Nordwesten des Stadtbezirks Mitte südlich des Sonderstandortes Hannibal. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Dorstener Straße (B226). Die Linie 306 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Das Zentrum Hofstede ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.350 m²** bewegt sich das Zentrum Hofstede im Vergleich mit den Bochumer Nahversorgungszentren rein quantitativ im oberen Mittelfeld. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsbereiche sind nur als Randsortiment vorhanden. Zum Zeitpunkt Leerstände existierten **keine Leerstände.** Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum weitestgehend unverändert.

Als **Magnetbetrieb** fungiert der großflächige Lebensmittelmarkt Edeka. Der zum Erhebungszeitpunkt außerdem vorhandene Drogerist Schlecker (in Tabelle 23 noch enthalten) wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Tabelle 23: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Hofstede nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	1.300	5,9
Mittelfristiger Bedarf	-	40	0,1
Langfristiger Bedarf*	-	10	< 0,1
Summe**	7	1.350	6,0

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum befindet sich einseitig an der Dorstener Straße. Es besteht im Wesentlichen aus zwei Gebäudekomplexen: Dem Supermarkt mit integriertem Bäcker und Apotheke sowie einem Gebäude, in dem sich neben der inzwischen aufgegebenen Schlecker-Filiale ein Lebensmittelgeschäft mit Lotto-Toto-Annahmestelle und eine Sparkasse befinden. Darüber hinaus existiert, südlich abgesetzt, eine Tankstelle. Insgesamt wurden **acht Dienstleistungsbetriebe** ermittelt. Wie bereits im Masterplan 2006 konstatiert, ist städtebaulich eine klare Abgrenzung nicht zu erkennen. Durch die enorme Verkehrsbelastung stellt sich zudem keine für ein Zentrum nötige Aufenthaltsqualität ein.

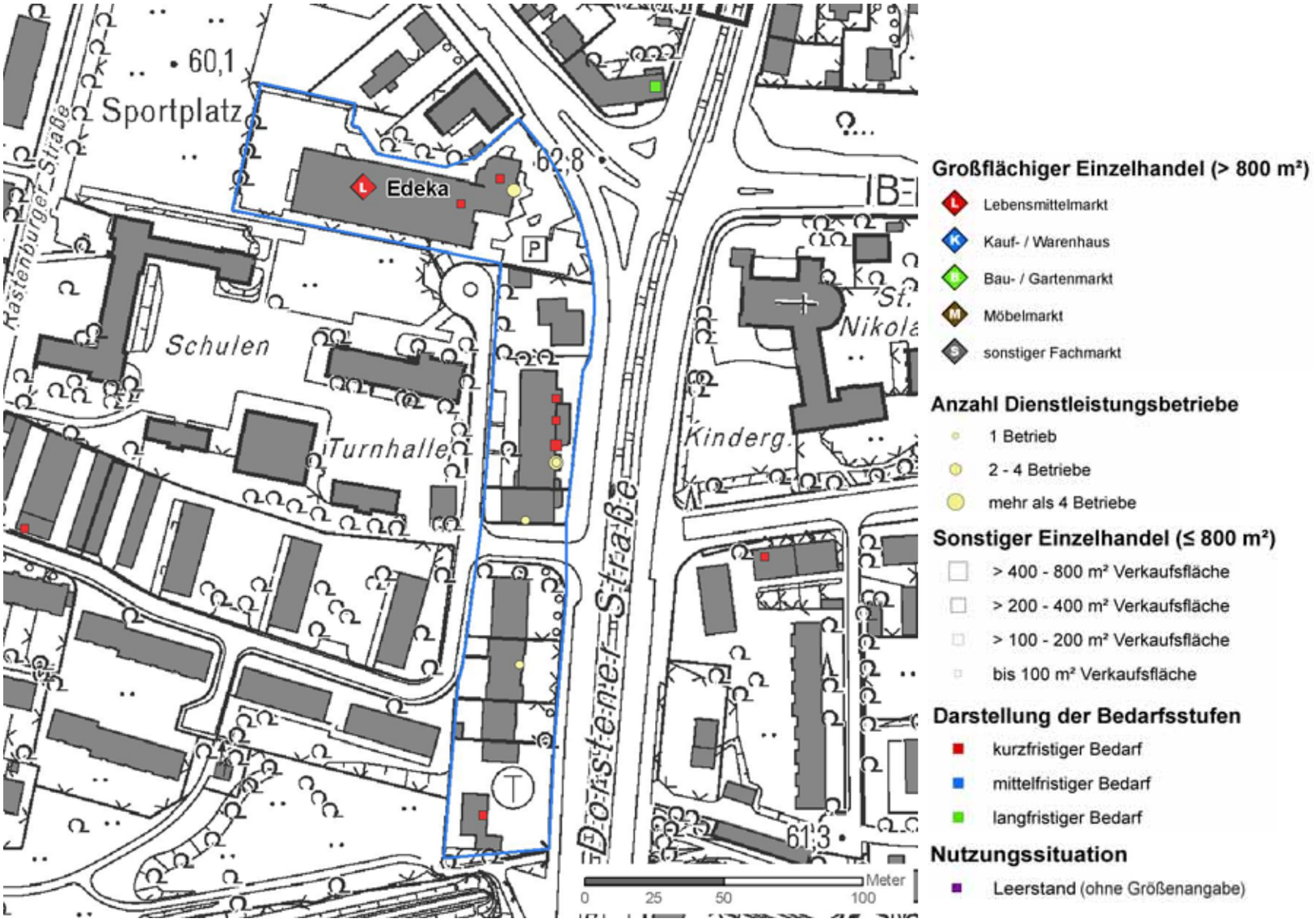
Foto 12: Nahversorgungszentrum Hofstede



Quelle: eigene Aufnahme

Wenngleich die vorhandenen Betriebe, insbesondere der Supermarkt, eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnehmen, ist ein zentraler Versorgungsbereich in Folge der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des nur punktuellen Einzelhandelsbesetztes insgesamt nicht erkennbar.

Karte 18: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Hofstede (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.13 Sonderstandort Hannibal

Der Sonderstandort Hannibal liegt im äußersten Nordwesten des Stadtbezirks im Stadtteil Hofstede an der Stadtgrenze zu Herne. Es ist über die Dorstener Straße sowie die südlich verlaufende BAB 40 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Im Bereich des Standortes befinden sich zwei Haltepunkte des ÖPNV.

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von fast 50.000 m² stellt der Sonderstandort Hannibal den nach Hauptgeschäftszentrum und Ruhrpark drittgrößten Einzelhandelsstandort der Stadt Bochum dar. Gut 50 % der Verkaufsfläche und deutlich über 50 % der Umsätze entfallen auf Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten (u. a. SB-Warenhaus Real, Lebensmitteldiscounter Aldi, Drogerist dm, Elektronikfachmarkt Pro Markt, Bekleidungsfachmärkte Adler und Takko). Größte Einzelanbieter sind neben dem SB-Warenhaus mit Verkaufsflächen von rd. 10.000 m² und mehr der Bau- und Gartenmarkt Hellweg sowie ein Möbelfachmarkt (ehemals Hannibal SB Möbel, inzwischen Poco).

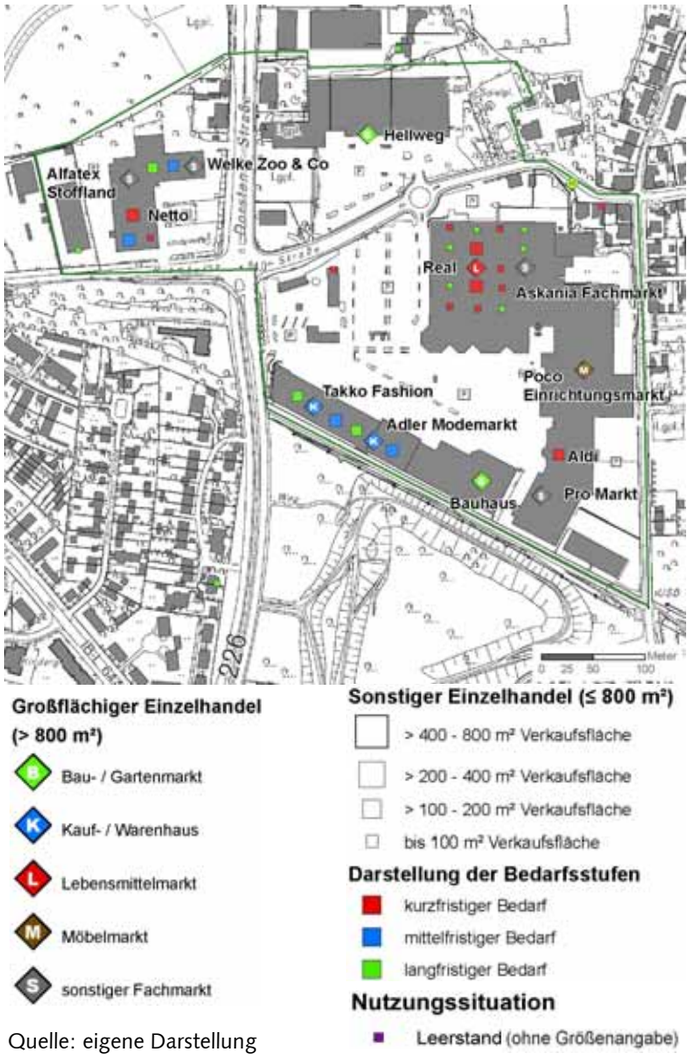
Tabelle 24: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hannibal nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	16	8.730	38,2
Mittelfristiger Bedarf	8	10.780	26,1
Langfristiger Bedarf*	14	29.510	55,1
Summe**	38	49.020	119,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Der Standort Hannibal, der sich seit den 1970er Jahren sukzessive aus der Ansiedlung eines SB-Warenhauses auf einer Zechenbrache entwickelt hat, steht durch sein umfangreiches Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten in direkter Konkurrenz sowohl zum Hauptgeschäftszentrum als auch zu den kleineren Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen der Stadt Bochum. Während die Entwicklung des Standortes in den vergangenen Jahren relativ konstant verlief, betreibt der Eigentümer des Einkaufszentrums Hannibal (als Bestandteil des Sonderstandortes) aktuell eine Umstrukturierung, in deren Rahmen – durch Ausschöpfung der Verkaufsflächen-Obergrenzen des existierenden städtebaulichen Vertrages – insgesamt auch ein Zuwachs an zentren- und nahversorgungsrelevanten Angeboten möglich ist.

Karte 19: Angebotssituation im Sonderstandort Hannibal (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.2.14 Sonderstandort Hofsteder Straße

Der Standort an der Hofsteder Straße liegt unweit des Sonderstandortes Hannibal im Norden der Stadt Bochum. Er ist über die Poststraße und die Herner Straße an die unmittelbar südlich verlaufende BAB 40 angebunden. Die Linie 360 bindet den nicht integrierten Standort Hofsteder Straße in das ÖPNV-Netz ein.

Die Gesamtverkaufsfläche der ansässigen rd. zehn Betriebe betrug zum Erhebungszeitpunkt rd. 15.000 m². Über 90 % hiervon entfallen auf die drei größten Anbieter, das SB-Warenhaus Novo mit separatem Getränkemarkt[17], den Elektronikfachmarkt Media-Markt sowie den Wohneinrichtungsfachmarkt Tedox.

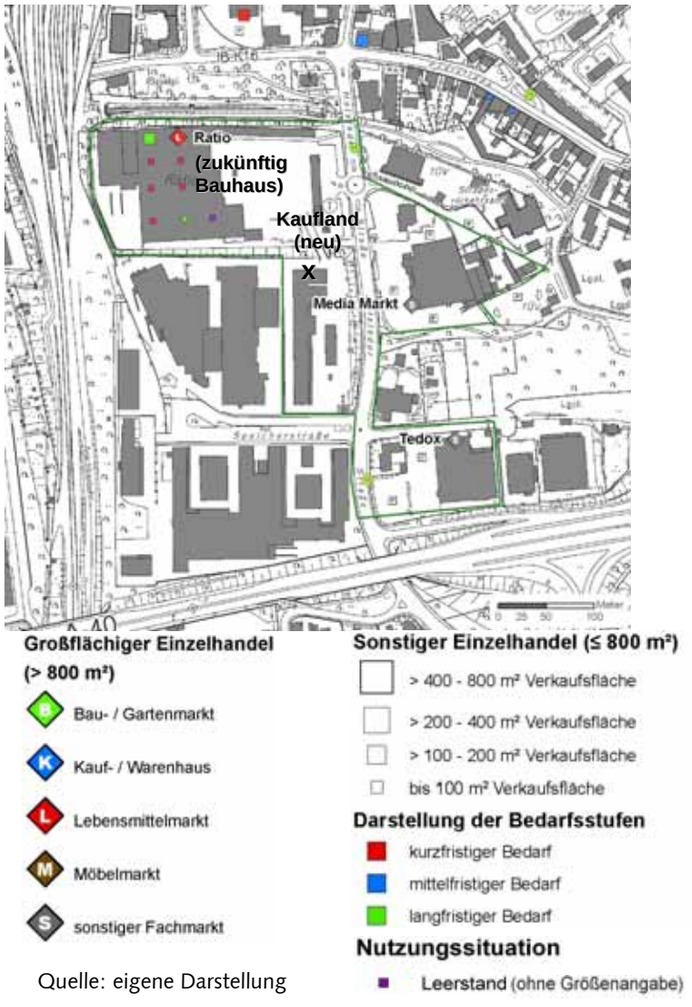
Tabelle 25: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hofsteder Straße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	6	4.100	16,8
Mittelfristiger Bedarf	-	2.800	6,9
Langfristiger Bedarf*	4	8.290	32,4
Summe**	10	15.180	56,1

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Aktuell befindet sich der Sonderstandort im Bereich des SB-Warenhauses in einer grundlegenden Umstrukturierung. Das SB-Warenhaus wird abgerissen und in verkleinerter Form als Verbrauchermarkt wieder aufgebaut, wobei ein Betreiberwechsel stattfinden wird. Die freiwerdenden Flächen werden künftig durch einen Baumarkt besetzt. Diese Entwicklung, durch die es bei zunehmender Gesamtverkaufsfläche des Standortes gleichzeitig zu einer Reduzierung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche kommen wird, stellt eine Umsetzung des Umsatzäquivalenzprinzips[18] gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 dar und ist ausdrücklich zu begrüßen.

Karte 20: Angebotssituation im Sonderstandort Hofsteder Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

[17] zum Zeitpunkt der Erhebung geschlossen

[18] Das Umsatzäquivalenzprinzip soll eine Reduzierung zentren- und nahversorgungsrelevanter Verkaufsflächen zugunsten eines Ausbaus nichtzentrenrelevanter Angebote an den Sonderstandorten fördern. Es ist auch Bestandteil der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel. Zu Details vgl. Kapitel 9.7.4.

7.2.15 Sonderstandort Alleestraße

Der großflächige Standort Alleestraße befindet sich weniger als 100 Meter westlich des Hauptgeschäftszentrums, ist jedoch durch eine Eisenbahnbrücke deutlich von diesem separiert. Ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die westlich verlaufende B 51. Die Haltestellen Bochum-West und Annastraße binden den Sonderstandort in das ÖPNV-Netz ein.

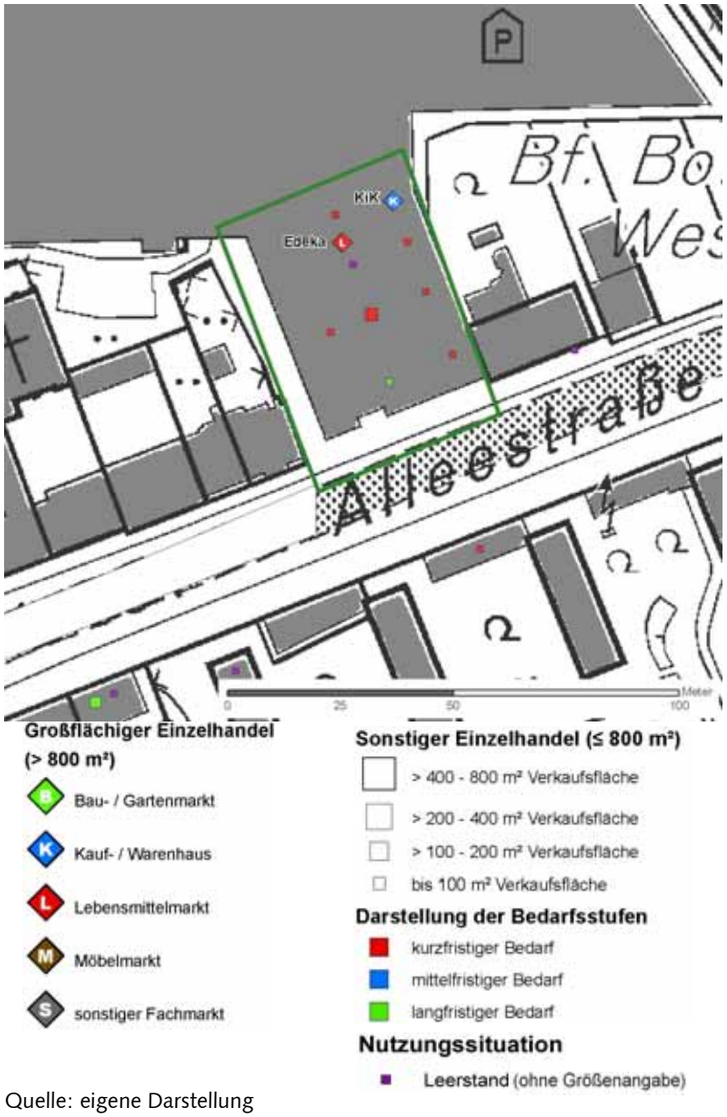
Der Sonderstandort besteht aus einem Gebäudekomplex mit einem großen Verbrauchermarkt (Edeka) als Ankermieter, einem ebenfalls großflächigen Textildiscounter sowie weiteren, kleinflächigen Konzessionären. Die Gesamtverkaufsfläche im Komplex ist seit dem Jahr 2004/05 rückläufig. Das Angebot beinhaltet mit Ausnahme einzelner Randsortimente ausschließlich nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente. Der Standort erfüllt somit eine Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete, ist diesbezüglich aber insgesamt überdimensioniert und stellt zudem einen Konkurrenzstandort für die zentralen Versorgungsbereiche, u. a. auch für das nahegelegene Hauptgeschäftszentrum, dar.

Tabelle 26: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Alleestraße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	5.040	21,7
Mittelfristiger Bedarf	1	1.490	1,9
Langfristiger Bedarf*	1	160	0,5
Summe**	9	6.700	24,1

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Karte 21: Angebotssituation im Sonderstandort Alleestraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

Durch seine Beschränkung auf einen Gebäudekomplex mit lediglich zwei großflächigen Anbietern fügt sich der Sonderstandort Alleestraße nur bedingt in die Systematik der Bochumer Sonderstandorte ein; zukünftig ist daher eine Herausnahme des Standortes aus dieser Kategorie vorgesehen.



Kortumhaus in der Bochumer Innenstadt

7.3 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Wattenscheid

Der Stadtbezirk Wattenscheid verfügt mit rd. 72.500 über die nach dem Bezirk Mitte meisten Einwohner unter den Bochumer Stadtbezirken. Bezüglich des Angebotsumfangs des Einzelhandels liegt Wattenscheid mit einem geschätzten Umsatzvolumen von rd. 320 Mio. Euro auf einer Verkaufsfläche von rd. 102.500 m² nach den Bezirken Mitte und Nord an dritter Stelle. Einem deutlichen Angebotsausbau im Stadtbezirkszentrum durch die Ansiedlung des Gertrudis-Centers stehen rückläufige Entwicklungen an anderer Stelle gegenüber, so dass sich Verkaufsfläche und Umsatz im Stadtbezirk sich gegenüber dem Jahr 2004/05 relativ konstant verhalten. In Anbetracht der rückläufigen Entwicklung der lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft kann dies durchaus positiv bewertet werden. Bei einer Zentralität von 0,89 verliert der Bezirk per Saldo nur einen geringen und gegenüber 2004/05 (Zentralität: 0,81) leicht gesunkenen Anteil seiner einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.

Tabelle 27: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Wattenscheid nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	26.280	128,7	146,9	0,88
Blumen / Zoo	5.780	12,2	7,6	1,62
Gesundheit und Körperpflege	5.470	25,0	22,9	1,10
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	2.040	9,8	13,6	0,72
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	39.570	175,8	191,0	0,92
Bekleidung / Textilien	9.850	25,0	31,2	0,80
Schuhe / Lederwaren	2.110	6,4	7,8	0,82
GPK / Haushaltswaren	3.910	7,9	4,8	1,66
Spielwaren / Hobbyartikel	1.970	6,3	7,7	0,82
Sport und Freizeit	2.660	7,5	5,8	1,30
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	20.500	53,1	57,2	0,93
Wohneinrichtung	3.440	6,4	8,0	0,80
Möbel	6.350	10,0	19,5	0,51
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3.140	10,7	9,5	1,12
Elektronik / Multimedia	3.040	19,8	24,3	0,82
Medizinische / orthopädische Artikel	980	6,1	5,0	1,22
Uhren / Schmuck	320	2,4	3,5	0,68
Baumarktsortimente	13.200	24,5	32,2	0,76
Gartenmarktsortimente	11.490	10,7	5,8	1,84
Überwiegend langfristiger Bedarf	41.960	90,5	107,6	0,84
Sonstiges	230	0,8	2,6	-[1]
Summe*	102.270	320,2	358,4	0,89

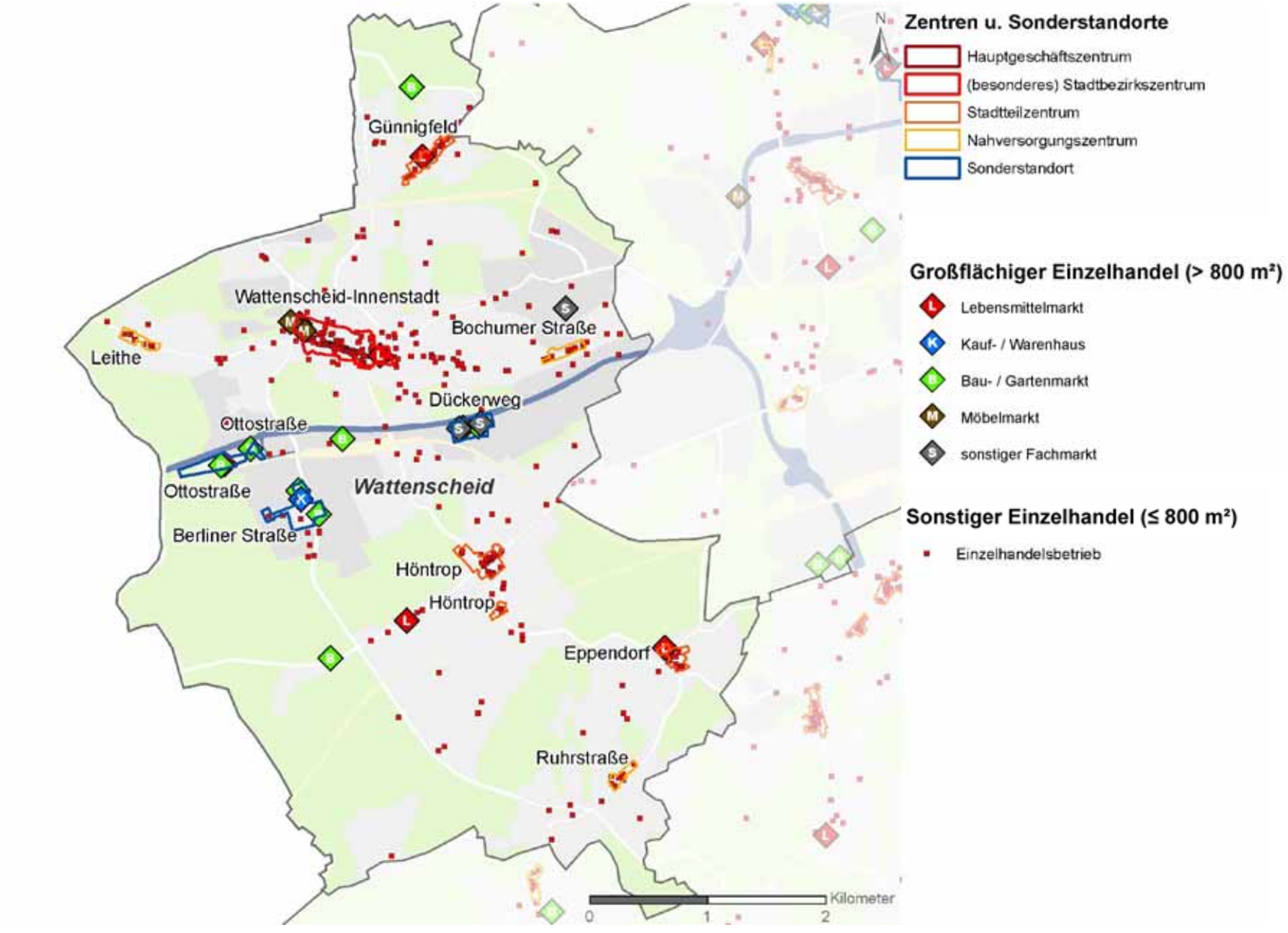
[1] Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010 und Daten der BBE, Köln 2010

Die Zentralitäten fallen über alle Bedarfsbereiche mit 0,84 im langfristigen bis 0,93 im mittelfristigen Bedarf relativ hoch aus. Gegenüber dem Jahr 2004/05 konnte die Zentralität im kurzfristigen Bedarfsbereich, u. a. als Folge der Ansiedlung des Gertrudis-Centers, deutlich gesteigert werden. Die höchsten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftzuflüsse zeigen in den Branchen Blumen / Zoo und Gartenmarktsortimente (Hauptanbieter Gartencenter Schley). Deutliche Abflüsse verzeichnen u. a. die Branchen Möbel, Uhren / Schmuck und PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften. Den größten Einzelhandelsstandort im Bezirk stellt nach dem Stadtbezirkszentrum der Sonderstandort Ottostraße dar, an dem sich mit über 10.000 m² Verkaufsfläche das größte SB-Warenhaus der Gesamtstadt Bochum befindet. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Wattenscheid.

Karte 22: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Wattenscheid



Quelle: eigene Darstellung

7.3.1 Besonderes Stadtbezirkszentrum Wattenscheid

Die Innenstadt Wattenscheid liegt im nördlichen Bereich des gleichnamigen Stadtbezirks. Eine Anbindung an die BAB 40 und somit an das überörtliche Straßennetz erfolgt sowohl über die Berliner Straße als auch über die Bahnhofsstraße. Der zentrale Haltepunkt, der das Zentrum an das ÖPNV-Netz anbindet, ist die Haltestelle August-Bebel-Platz. Die Innenstadt Wattenscheid ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Besonderes Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion erfüllen, die nicht nur den Stadtbezirk Wattenscheid umfasst, sondern lokal wie regional deutlich darüber hinausreicht.

Angebotssituation des Einzelhandels

Gegenüber dem Jahr 2004/05 hat sich die Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirkszentrums deutlich durch Ansiedlung des Gertrudis-Centers um ca. 50 % auf rd. 21.200 m² erhöht. Der Schwerpunkt liegt bei Sortimenten des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereiches. Zum Erhebungszeitpunkt wurden **25 Leerstände** überwiegend kleinflächiger Ladenlokale erhoben.

Als **Magnetbetriebe** fungieren u. a.

- das Gertrudis-Center mit dem SB-Warenhaus Kaufland und weiteren Fachdiscountern / -märkten (u. a. Rossmann, Takko),
- zwei Supermärkte (Rewe) und der Drogerist dm sowie
- weitere Fachmärkte und -geschäfte.

Auf dem Alten Markt findet zudem zweimal wöchentlich eine Marktveranstaltung statt.

Tabelle 28: Einzelhandelssituation im Stadtbezirkszentrum Wattenscheid nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	55	9.810	45,9
Mittelfristiger Bedarf	36	7.640	20,9
Langfristiger Bedarf*	29	3.740	13,3
Summe**	120	21.190	80,1

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die zentrale Achse und gleichzeitig Hauptlage des Stadtbezirkszentrums Wattenscheid bildet die Oststraße, die, im Westen ausgehend vom Alten Markt, im weiteren Verlauf Richtung Osten nach einer Gabelung in die Hochstraße und die Westenfelder Straße übergeht. Die zentrale Achse weist eine Längenausdehnung von etwa 450 Metern auf. Diese Achse ist bis zum August-Bebel-Platz als Fußgängerzone konzipiert; in den Mündungsbereichen wird sie durch Platzgestaltungen aufgelockert. In den sonstigen Ergänzungsbereichen des Zentrums (u. a. Voedestraße, Freiheitstraße) spielt der Einzelhandel nur eine sehr untergeordnete Rolle; hier dominieren zum Teil Dienstleistungsnutzungen. Insgesamt wurden im Stadtbezirkszentrum rd. **210 Dienstleistungsbetriebe** erfasst.

Mit dem Gertrudis-Center wurde ein westlicher Abschlusspol des Zentrums (wieder)hergestellt. Richtung Osten ist ein entsprechend klarer Abschlusspol hingegen nicht gegeben; die Einzelhandels- und Dienstleistungsdichte nimmt hier sukzessive ab. Das Gertrudis-Center stellt eine sinnvolle Ergänzung der überwiegend kleinteiligen Strukturen im bestehenden Zentrum durch größere Einheiten dar. Gleichzeitig wurde durch das Center eine weitere Verlängerung der bereits ausgedehnten und in ihrer Kohäsion gefährdeten Ost-West-Lauflagen geschaffen.

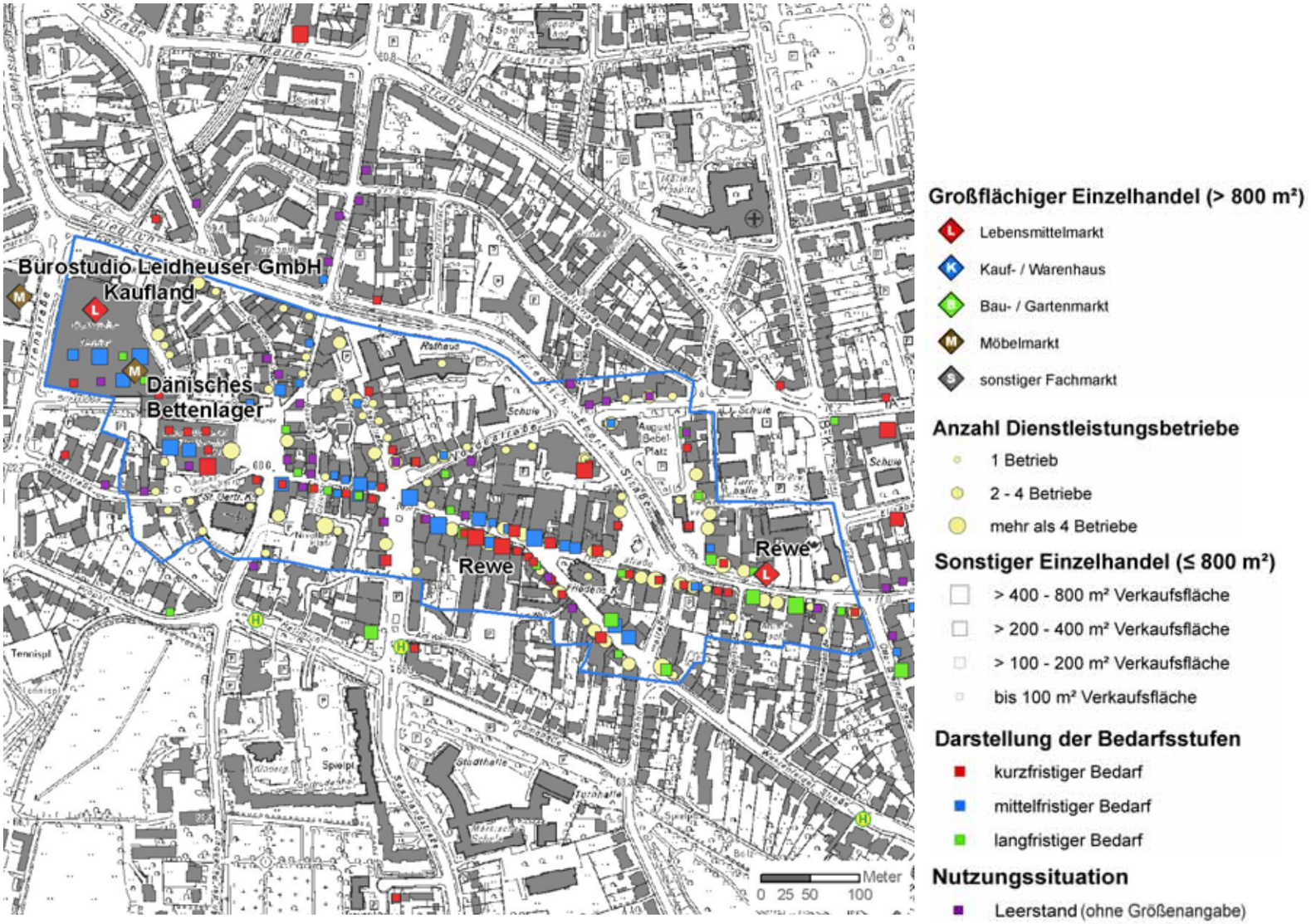
Foto 13: Stadtbezirkszentrum Wattenscheid



Quelle: eigene Aufnahme

Das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich, v. a. Nahrungs- und Genussmittel, konnte durch die Ansiedlung deutlich ausgebaut werden. Die Ausstrahlungskraft des Stadtbezirkszentrums über den Bezirk hinaus konnte das Gertrudis-Center jedoch in Folge eines vorrangig nahversorgungs- und / oder discountorientierten Angebotes nicht wesentlich erhöhen. Auch die strukturellen Probleme des Stadtbezirkszentrums, die sich u. a. in Leerständen, teilweise geringem Niveau von Außendarstellung und Angebot der Betriebe sowie häufigen Fluktuationen äußern, konnten durch die Ansiedlung nicht in dem erhofften Maße behoben werden; sie setzen sich teilweise innerhalb des Centers fort. Nicht nur Randbereiche des Zentrums, wie u. a. die östliche Voedestraße, sind nach wie vor in relevantem Maße durch Leerstände geprägt.

Karte 23: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Wattenscheid (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.2 Stadtteilzentrum Günnigfeld

Das Stadtteilzentrum Günnigfeld liegt im Nordwesten des Stadtgebietes an der Stadtgrenze zu Gelsenkirchen. Die nächstgelegene Anschlussstelle der BAB 40 liegt etwa 3 km südlich. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt vor allem über die Haltestelle Ulrichstraße. Günnigfeld ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.100 m²** handelt es sich bei Günnigfeld um eines der kleinsten Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsstufen sind mit insgesamt fünf Anbietern, Tendenz rückläufig, für ein Stadtteilzentrum schwach vertreten. Die Nahversorgungsfunktion des Zentrums konnte im Jahr 2011 durch die Verlagerung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters Aldi vom südlichen Rand des Zentrums in eine zentrale Lage verbessert werden. Es existieren **fünf kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- die Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi sowie
- der Drogerist Schlecker.

Tabelle 29: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Günnigfeld nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	12	1.560	9,6
Mittelfristiger Bedarf	2	170	0,6
Langfristiger Bedarf*	3	380	1,3
Summe**	17	2.110	11,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum stellt sich als straßenbegleitendes, langgezogenes Einzelhandelsband mit einer Länge von knapp 600 Metern entlang der Günnigfelder Straße dar. In zentraler Lage des Zentrums befinden sich Lücken im Besatz, da hier häufig schon im Erdgeschoss Wohnnutzung vorzufinden ist. Teilweise ist der Einzelhandelsbesatz nur straßeneinseitig ausgeprägt. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Günnigfeld **26 Dienstleistungsbetriebe** erhoben.

Foto 14: Stadtteilzentrum Günnigfeld



Quelle : eigene Aufnahme

Insgesamt ist dem Zentrum eine angemessene Erfüllung der Nahversorgungsfunktion, jedoch kein wesentlich darüber hinausreichendes Angebot zu attestieren.

Karte 24: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Günnigfeld (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.3 Stadtteilzentrum Höntrop

Das Zentrum Höntrop liegt im südlichen Bereich des Stadtbezirks Wattenscheid. Es wird über den Wattenscheider Hellweg in das überörtliche Straßennetz eingebunden. Eine Anbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Höntrop Kirche. Höntrop ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.600 m²** handelt es sich bei Höntrop um eines der kleineren Stadtteilzentren. Mit insgesamt 26 Anbietern weist das Zentrum ein überwiegend kleinteiliges, jedoch ausdifferenziertes Angebot auf. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich Zentrum relativ stabil. Es existiert **ein kleinflächiger Leerstand**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a. die Supermärkte Edeka und Rewe, die jedoch beide mit Verkaufsflächen von weniger als 800 m² unter heute marktüblichen Größenordnungen liegen. Eine besondere Konkurrenzsituation ergibt sich durch einen modernen, großflächigen Rewe-Markt (ehemals Real) am Wattenscheider Hellweg rd. 700 Meter westlich des Zentrums.

Tabelle 30: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Höntrop nach Bedarfsbereichen

	Anzahl Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	18	1.970	9,6
Mittelfristiger Bedarf	5	400	1,1
Langfristiger Bedarf*	3	180	0,9
Summe**	26	2.560	11,6

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Stadtteilzentrum in seiner Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 weist eine zweiteilige Struktur auf. Der nördliche und gleichzeitig größere Teil erstreckt sich entlang des Wattenscheider Hellwegs und angrenzender Bereiche, wobei der Einzelhandelsbesatz in den Randbereichen (u. a. Westfälische Straße) teilweise nur sehr schwach ausgeprägt ist. Am Wattenscheider Hellweg findet sich relativ dichter, straßenbeidseitig ausgeprägter Einzelhandelsbesatz. Beide Magnetbetriebe und ein Großteil der insgesamt **38 Dienstleistungsbetriebe** befinden sich im nördlichen Zentrumsbereich. Die Aufenthaltsqualität wird jedoch durch die starke Verkehrsbelastung und Trennwirkung von Wattenscheider Hellweg und Westenfelder Straße beeinträchtigt.

Der südliche Zentrumsbereich weist eine sehr geringe und seit 2004/05 durch die Aufgabe des Bio-Marktes rückläufige Einzelhandelsrelevanz auf. Aktuell sind hier nur ein Bäcker, eine Apotheke und ein größerer Kiosk ansässig. Eine räumlich-funktionale Verbindung zum nördlichen Bereich besteht nicht.

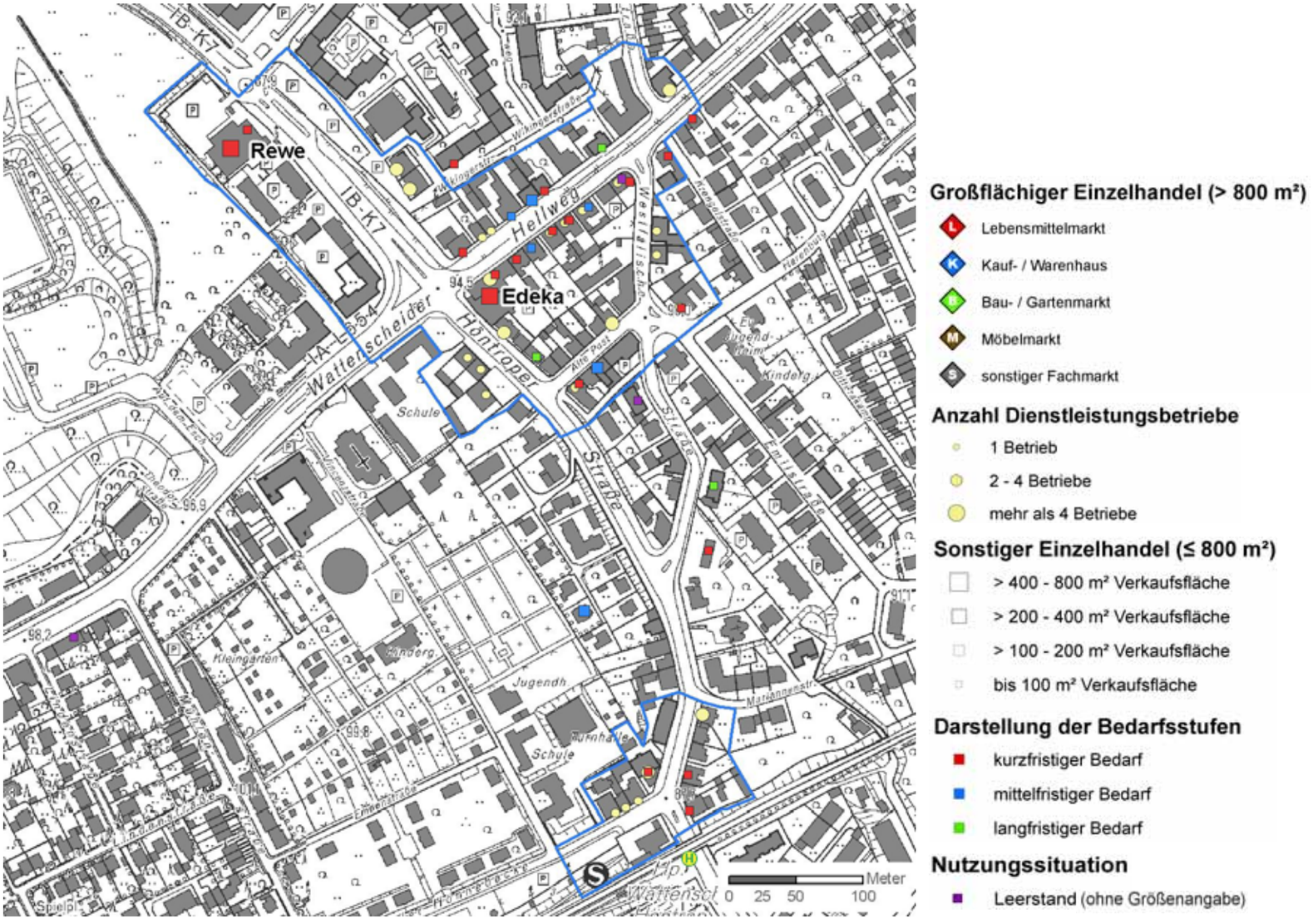
Foto 15: Stadtteilzentrum Höntrop



Quelle : eigene Aufnahme

Insgesamt ist dem Zentrum eine angemessene Erfüllung der Nahversorgungsfunktion, jedoch kein wesentlich darüber hinausreichendes Angebot zu attestieren.

Karte 25: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Höntrop (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.4 Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide

Das Zentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide liegt östlich des Stadtbezirkszentrums Wattenscheider Innenstadt. Die Straßenbahnlinie 302 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Bochumer und Wattenscheider Straße. Das Zentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Die Konkurrenzsituation stellt sich durch zwei Lebensmitteldiscounter südöstlich und nordwestlich des Zentrums sehr ausgeprägt dar.

Angebotssituation des Einzelhandels

Das Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide verfügt über eine **Gesamtverkaufsfläche** von nur knapp **600 m²**, von der ein Großteil auf die kurzfristige Bedarfsstufe entfällt. Zum Erhebungszeitpunkt existierten innerhalb der Abgrenzung **zwei kleinflächige Leerstände**. Auch der Drogerist Schlecker (in den Erhebungsdaten gemäß Tabelle 31 noch enthalten) als ehemals einziger **Magnetbetrieb** wurde zwischenzeitlich aufgegeben.

Tabelle 31: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	510	2,2
Mittelfristiger Bedarf	-	20	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	2	70	0,2
Summe**	9	590	2,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die Abgrenzung des Zentrums gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 umfasst einen Abschnitt entlang der Bochumer Straße im Bereich zwischen den Einmündungen Hammer Straße und Dickebankstraße. Der Einzelhandelsbesatz ist nur straßeneinseitig ausgeprägt und stark auseinandergezogen in einen westlichen und einen östlichen Teilbereich. Auch der **Dienstleistungsbesatz** ist mit **8 Betrieben** vergleichsweise gering. Der mittlere Zentrumsbereich präsentiert sich auf ca. 100 Metern Länge gänzlich ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Infolge dessen sowie aufgrund des Durchgangsstraßencharakters der Bochumer Straße ist der zentrale Versorgungsbereich städtebaulich und funktional nicht ablesbar. Die Bausubstanz im Zentrum weist einen Investitionsrückstand auf.

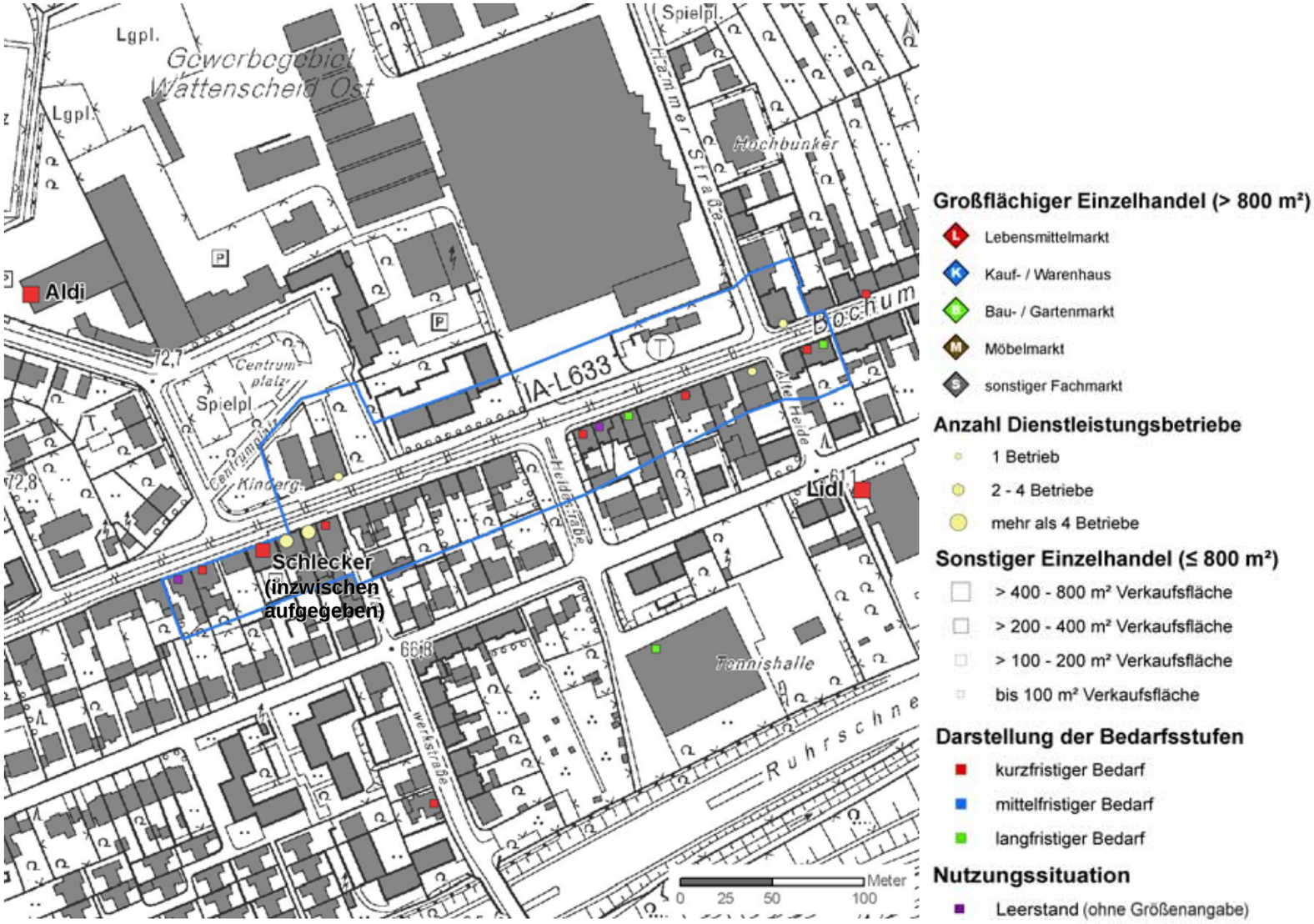
Foto 16: Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide



Quelle: eigene Aufnahme

Eine städtebaulich-funktionale Verknüpfung der Betriebe an der Bochumer Straße zu den Lebensmitteldiscountern im Umfeld besteht nicht und erscheint nicht herstellbar. Eine Ausfüllung der ihm zugedachten Nahversorgungsfunktion durch den Bereich Bochumer Straße / Wattenscheid Heide erscheint daher auch zukünftig in Folge fehlender, geeigneter Flächen sowie der lokalen Konkurrenzsituation nicht möglich.

Karte 26: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.5 Stadtteilzentrum Eppendorf

Das Zentrum befindet sich im Südosten des Stadtbezirks Wattenscheid. Über die Bushaltestelle Eppendorf-Mitte ist das Zentrum in das ÖPNV-Netz eingebunden. Ein Anschluss an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Engelsburger Straße und die Essener Straße.

Eppendorf ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.900 m²** bewegt sich Eppendorf quantitativ im Mittelfeld der Bochumer Stadtteilzentren. Angebotsschwerpunkte liegen im kurz- und langfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum relativ stabil. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **keine Leerstände**. Zwischenzeitlich wurde jedoch der Drogerist Schlecker (in den Erhebungsdaten gemäß Tabelle 32 noch enthalten) aufgegeben.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der großflächige Supermarkt Rewe und,
- eher untypisch für ein kleines Stadtteilzentrum, der Möbel- und Einrichtungsfachmarkt Dänisches Bettenlager.

Tabelle 32: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Eppendorf nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	12	1.670	7,9
Mittelfristiger Bedarf	2	180	0,5
Langfristiger Bedarf*	5	1.040	2,4
Summe**	19	2.890	10,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum befindet sich im Ortskern des gleichnamigen Stadtteils im Bereich der Straßen Am Thie, Elsa-Brändström-Straße und angrenzender Bereiche. Es verfügt über ein eher dörfliches, sehr gepflegten Erscheinungsbild und eine entsprechend hohe Aufenthaltsqualität. Trotz der Randlage des Magnetbetriebes Rewe weist er eine gute funktionale wie räumliche Anbindung an den sonstigen, überwiegend sehr kleinteilig strukturierten Einzelhandelsbestand auf. Das Einzelhandelsangebot wird durch **23 Dienstleistungsbetriebe** ergänzt bzw. abgerundet.

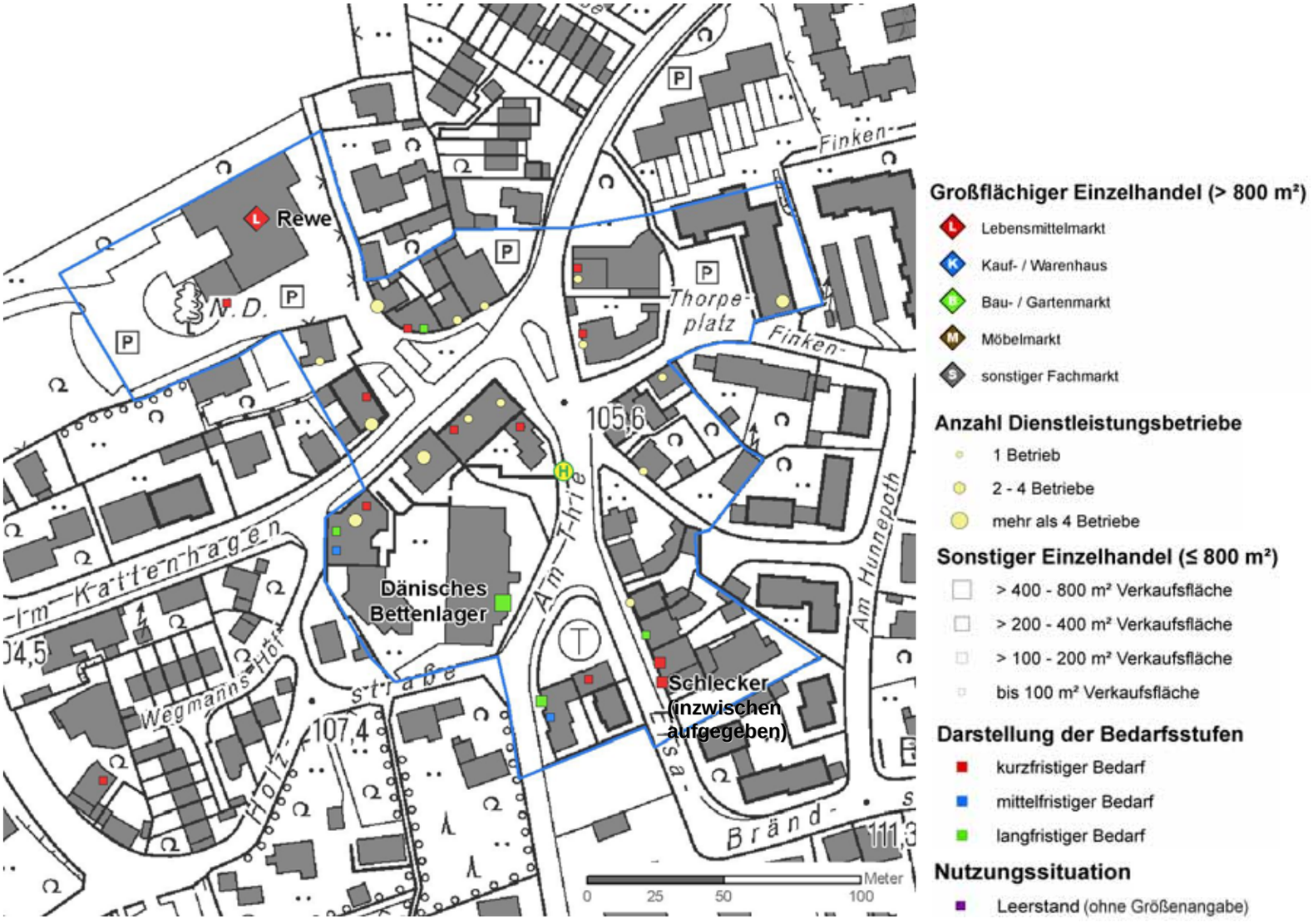
Foto 17: Stadtteilzentrum Eppendorf



Quelle: eigene Aufnahme

Mit Ausnahme des Anbieters Dänisches Bettenlager, auf den allein eine Verkaufsfläche von ca. 800 m² entfällt, ist das Angebot des zentralen Versorgungsbereiches fast ausschließlich nahversorgungsorientiert. Insgesamt ist dem Zentrum somit eine angemessene Erfüllung der Nahversorgungsfunktion, jedoch kein wesentlich darüber hinausreichendes Angebot zu attestieren.

Karte 27: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Eppendorf (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.6 Nahversorgungszentrum Leithe

Das Zentrum liegt im äußersten Westen des Stadtgebiets nahe der Stadtgrenzen zu Essen und Gelsenkirchen. Ein Bushaltepunkt der Linie 389 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Über die Krayer Straße und die B 227 sowie über die Weststraße und die Berliner Straße ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Zentrum Leithe ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen. Es steht jedoch in Konkurrenzsituation zu einem Lebensmitteldiscounter westlich des Zentrums.

Angebotssituation des Einzelhandels

Das Nahversorgungszentrum Leithe stellt mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von **170 m²** das kleinste Nahversorgungszentrum dar. Zum Erhebungszeitpunkt existierten innerhalb der Abgrenzung **vier kleinflächige Leerstände**. Magnetbetriebe existieren nicht. Der Einzelhandelsbesatz ist seit 2004/05 leicht rückläufig.

Tabelle 33: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Leithe nach Bedarfsbereichen

	Anzahl Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	130	1,0
Mittelfristiger Bedarf	-	10	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	1	30	0,2
Summe**	8	170	1,2

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Bei dem abgegrenzten Bereich handelt es sich um eine Bandstruktur entlang von Krayer Straße und Weststraße, östlich der Einmündung Weindorfstraße. Innerhalb dieses Bereiches befindet sich nur rudimentärer, sehr kleinteiliger Einzelhandelsbesatz sowie **13 Dienstleistungsbetriebe**. Ein ca. 300 Meter westlich des abgegrenzten Zentrums befindlicher Lebensmitteldiscounter steht nicht in räumlich-funktionalem Zusammenhang zu diesem. Die Bebauung an der Krayer Straße weist einen einfachen Standard sowie einen bereits in der Fassadengestaltung zu erkennenden Investitionsrückstand auf. In der Gesamtschau ist ein zentraler Versorgungsbereich städtebaulich und funktional nicht ausreichend ablesbar.

Foto 18: Nahversorgungszentrum Leithe



Quelle: eigene Aufnahme

Eine Entwicklung zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum erscheint u. a. in Anbetracht der lokalen Konkurrenzsituation und der nur rudimentären Ansätze im betrachteten Bereich auch zukünftig nicht realistisch.

Karte 28: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Leithe (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.7 Nahversorgungszentrum Ruhrstraße

Das Zentrum Ruhrstraße befindet sich im äußersten Südosten des Stadtbezirks Wattenscheid. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Munscheider Straße. Über den Zeppelindamm ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Das Zentrum Ruhrstraße ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **880 m²** bewegt sich das Zentrum Ruhrstraße im Vergleich mit den Bochumer Nahversorgungszentren quantitativ im unteren Bereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsbereiche sind fast nur als Randsortiment vorhanden. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierte **ein Leerstand**. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum weitestgehend stabil.

Als **Magnetbetrieb** fungiert der Lebensmittelmarkt Edeka, der sich jedoch mit einer Verkaufsfläche von deutlich unter 800 m² nur bedingt zukunftsfähig darstellt.

Tabelle 34: Einzelhandelssituation im Zentrum Ruhrstraße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	770	3,5
Mittelfristiger Bedarf	1	110	0,3
Langfristiger Bedarf*	-	10	< 0,1
Summe**	8	880	3,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum befindet sich an der Ruhrstraße im Kreuzungsbereich mit Munscheider Straße / Gartenstraße sowie östlich davon. Der Einzelhandelsbesatz ist als sehr lückenhaft zu charakterisieren; mit Ausnahme des Supermarktes stellt er sich zudem mit Verkaufsflächen der Betriebe von je weniger als 100 m² sehr kleinteilig dar. Zum Erhebungszeitpunkt wurden im Nahversorgungszentrum Ruhrstraße lediglich **acht Dienstleistungsbetriebe** ermittelt.

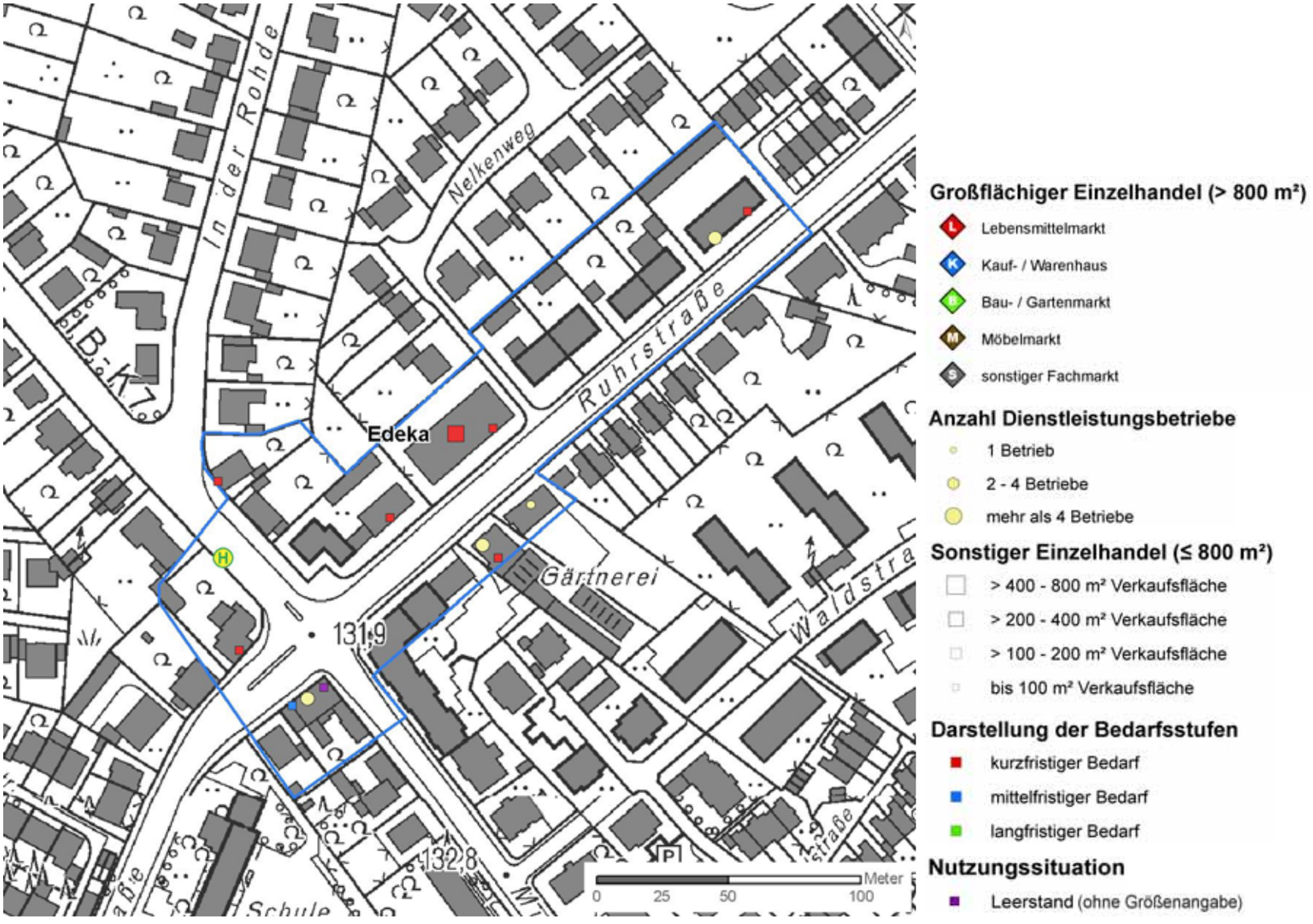
Foto 19: Nahversorgungszentrum Ruhrstraße



Quelle: eigene Aufnahme

Auf Grund des schwachen und lückenhaften Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes bei einer gleichzeitig v. a. im Kreuzungsbereich separierend wirkenden Verkehrsinfrastruktur ist ein zentraler Charakter insgesamt nicht ablesbar. Gleichwohl nehmen die vorhandenen Betriebe, insbesondere der Supermarkt, eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein.

Karte 29: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Ruhrstraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.8 Sonderstandort Berliner Straße

Der Standort Berliner Straße befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage im westlichen Stadtgebiet. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Berliner Straße, die den Standort an die BAB 40 anbindet. In das ÖPNV-Netz ist der Sonderstandort nur über die Linie 386 eingebunden.

Am Sonderstandort Berliner Straße befinden sich in einem gewerblich geprägten Umfeld unter anderem die Einzelhandelsbetriebe Frick Fachmarkt (ehemals Gota-Fachmarkt), Fressnapf (Zoofachmarkt) sowie Der Fliesenmann (Fachgeschäft).

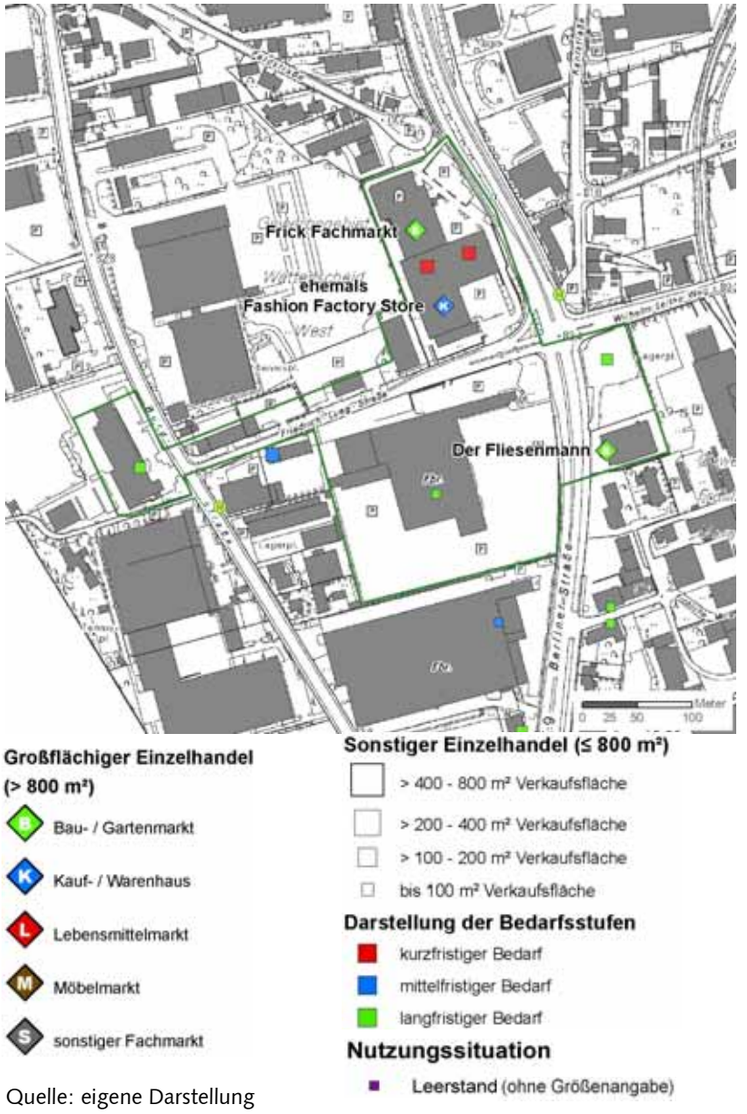
Tabelle 35: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Berliner Straße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	2	1.220	3,7
Mittelfristiger Bedarf	1	2.360	5,5
Langfristiger Bedarf*	5	3.300	6,0
Summe**	8	6.880	15,2

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Nach der kürzlich erfolgten Schließung des großflächigen Bekleidungs-Outlets Fashion Factory Store (in den Erhebungsdaten gemäß Tabelle 35 noch enthalten) ist die Verkaufsfläche deutlich auf ca. 4.500 m² gesunken. Perspektivisch ist aufgrund der geringen Verkaufsfläche (darunter nur zwei großflächige Anbieter) sowie der Gewerbegebietslage eine Aufgabe als Sonderstandort beabsichtigt.

Karte 30: Angebotssituation im Sonderstandort Berliner Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.3.9 Sonderstandort Ottostraße

Der Standort Ottostraße liegt im Westen des Stadtgebietes in städtebaulich nicht integrierter Lage direkt an der Stadtgrenze zu Essen. Über die BAB 40, an die er unmittelbar südlich angrenzt, ist der Standort an das überörtliche Verkehrsnetz angeschlossen. Eine Einbindung des Standortes Ottostraße in das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linie 365.

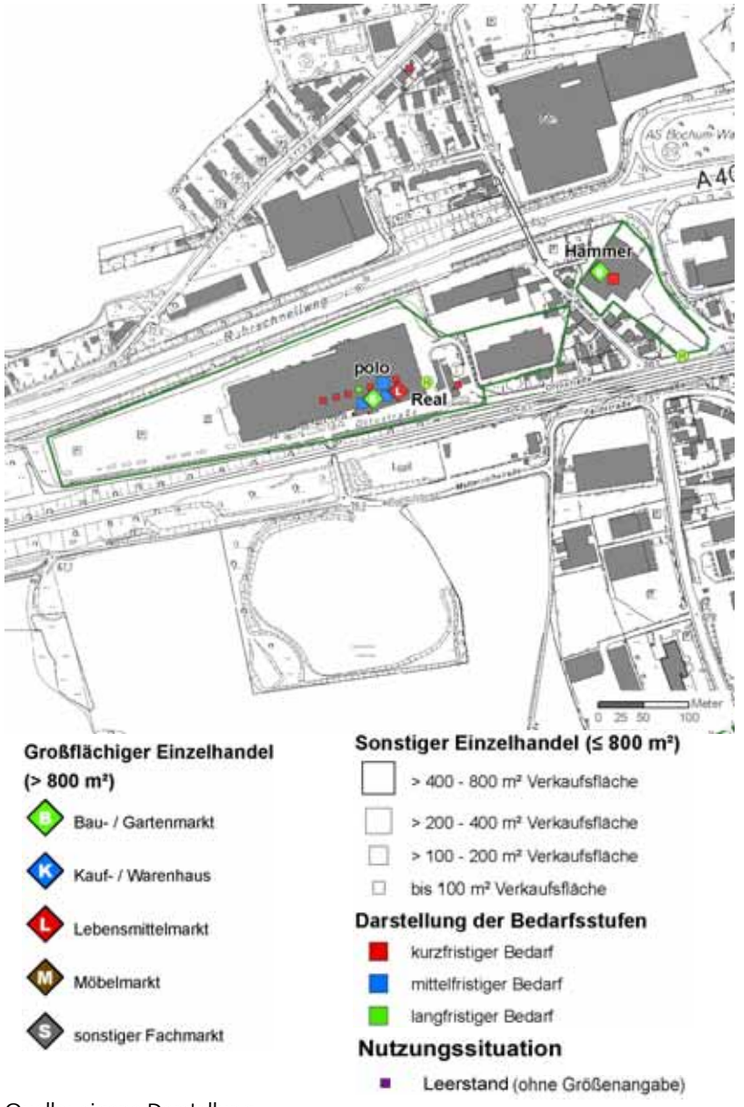
Die Gesamtverkaufsfläche der ansässigen 14 Betriebe betrug zum Erhebungszeitpunkt rd. 17.500 m². Bei einem leichten Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (v. a. Nahrungs- und Genussmittel) teilt sie sich relativ gleichmäßig auf die drei Bedarfsstufen auf. Ein Großteil der Verkaufsfläche von etwa 70 % entfällt auf den Betrieb Real, welcher das größte SB-Warenhaus der Gesamtstadt Bochum darstellt. Es ist Bestandteil eines Gebäudekomplexes, in dem weitere Betriebe ansässig sind. Seit dem Jahr 2004/05 hat am Standort durch die Betriebsaufgabe eines Möbelfachmarktes (Divi) im Real-Komplex und seine Nachnutzung im Form mehrerer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten (u. a. Reno, Kik) ein leichter Zuwachs zentrenrelevanter Verkaufsfläche am Standort stattgefunden. Nördlich des bestehenden Sonderstandortes, auf einer ehemals durch die Firma Aquella gewerblich genutzten Fläche, bestehen Ansiedlungsinteressen der Firma Bauhaus, die einen bislang an der Fritz-Reuter-Straße im Wattenscheid ansässigen Bau- und Gartenmarkt verlagern und vergrößern möchte.

Tabelle 36: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ottostraße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	8	6.890	28,7
Mittelfristiger Bedarf	3	5.860	14,3
Langfristiger Bedarf*	3	4.710	11,2
Summe**	14	17.470	54,2

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Karte 31: Angebotssituation im Sonderstandort Ottostraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

Der Sonderstandort wurde im Masterplan 2006 zweigeteilt in einem westlichen (Real-Komplex) und östlichen (Hammer-Fachmarkt) Bereich abgegrenzt.

7.3.10 Sonderstandort Dückerweg

Der Standort Dückerweg befindet sich ebenfalls in städtebaulich nicht integrierter Lage unmittelbar südlich der BAB 40, über die eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt. Der Standort verfügt über keinen ÖPNV-Haltepunkt und ist daher nicht direkt an das ÖPNV-Netz angeschlossen. Jedoch befinden sich westlich der Haltepunkt Grünstraße sowie der Bahnhof Wattenscheid.

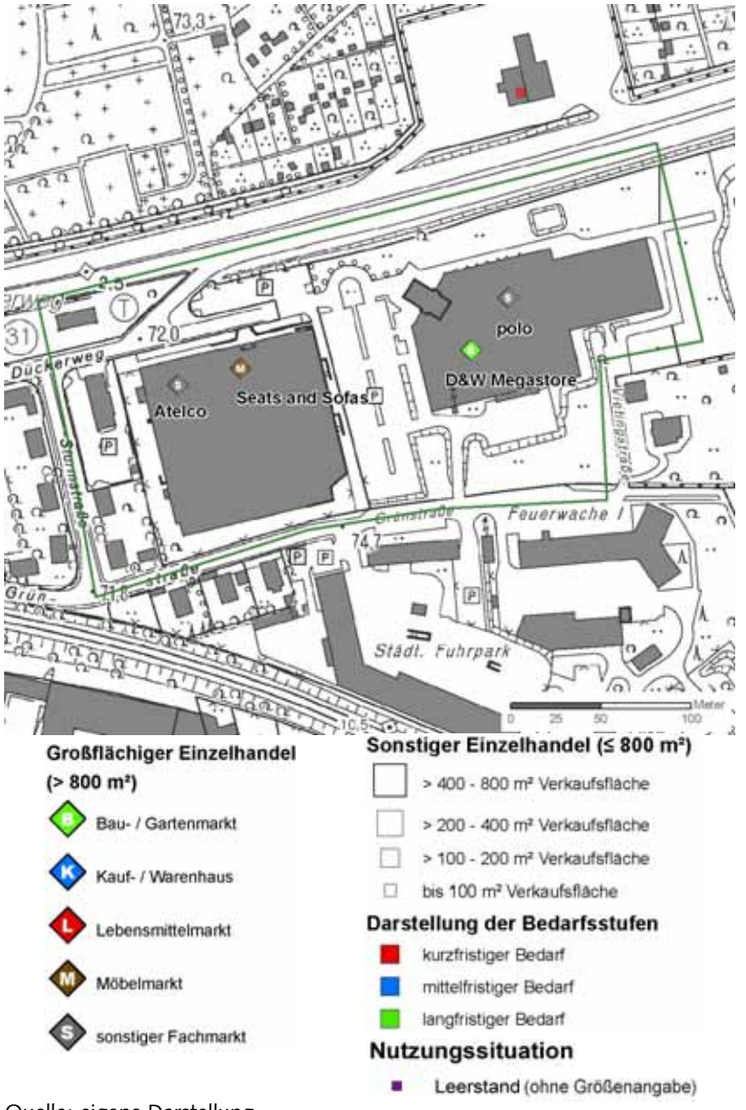
Mit einer Gesamtverkaufsfläche von fast 5.800 m² stellt der Sonderstandort Dückerweg einen der kleineren Sonderstandorte der Stadt Bochum dar. Das Angebots umfasst überwiegend die langfristige Bedarfsstufe, hier sowohl nicht-zentren- als auch zentrenrelevante Angebote. Zu den vier großflächigen Anbietern zählen unter anderem der Möbelfachmarkt Seats & Sofas und der Computerfachmarkt Atelco. Darüber hinaus befindet sich in dem Bereich der großflächige Leerstand eines ehemaligen Möbelmarktes. Durch diese Betriebsaufgabe ist die Verkaufsfläche gegenüber 2004/05 rückläufig. Für den Standort steht eine mögliche Umstrukturierung - bei Erhalt der Funktion als Sonderstandort – zur Disposition.

Tabelle 37: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Dückerweg nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	-	10	< 0,1
Mittelfristiger Bedarf	1	830	2,0
Langfristiger Bedarf*	3	4.940	14,0
Summe**	4	5.780	16,0

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Karte 32: Angebotssituation im Sonderstandort Dückerweg (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung



Innenstadt Wattenscheid

7.4 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord

Der Stadtbezirk Nord ist mit insgesamt rd. 36.700 Einwohnern der bevölkerungsärmste in der Stadt Bochum. Die Verkaufsfläche beträgt rd. 112.900 m² und ist somit die zweithöchste unter den Stadtbezirken Bochums. Bezüglich der Zentralität liegt der Stadtbezirk, in dem sich der Sonderstandort Ruhrpark als nach der Innenstadt größter Einzelhandelsstandort der Stadt Bochum befindet, mit einem Wert von 2,14 an erster Stelle unter den Bochumer Stadtbezirken. Bei einem gegenüber 2004/05 leichten Verkaufsflächenzuwachs, der insbesondere auf die Ansiedlung des Gartencenters Augsburg zurückzuführen ist, sind Umsatz und Zentralität des Stadtbezirks gegenüber 2004/05 rückläufig einzuschätzen. Dies ist zum einen auf einen deutlichen Rückgang der Flächenproduktivitäten in mehreren im Bezirk stark vertretenen Branchen (u. a. Bekleidung / Textilien) zurückzuführen, wird zum anderen aber durch die momentane Umstrukturierung des Ruhrparks, die auch mit temporären Leerständen ansonsten relativ hochproduktiver Verkaufsflächen einhergeht, leicht verfälscht. Zukünftig ist für den Bezirk daher wieder mit einem Anstieg von Umsätzen und Zentralitäten zu rechnen.

Tabelle 38: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	15.970	78,8	74,1	1,06
Blumen / Zoo	2.480	5,4	3,8	1,41
Gesundheit und Körperpflege	3.850	18,1	11,5	1,57
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	3.500	17,3	6,9	2,53
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**25.800**	**119,6**	**96,3**	**1,24**
Bekleidung / Textilien	26.940	85,2	15,7	5,43
Schuhe / Lederwaren	3.630	12,7	3,9	3,23
GPK / Haushaltswaren	2.910	6,3	2,4	2,60
Spielwaren / Hobbyartikel	4.240	16,0	3,9	4,13
Sport und Freizeit	5.770	19,3	2,9	6,65
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**43.490**	**139,4**	**28,8**	**4,84**
Wohneinrichtung	3.820	7,5	4,0	1,87
Möbel	12.350	19,0	9,8	1,94
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	2.520	10,4	4,8	2,17
Elektronik / Multimedia	5.700	54,9	12,2	4,49
Medizinische / orthopädische Artikel	550	3,3	2,5	1,32
Uhren / Schmuck	320	2,4	1,7	1,36
Baumarktsortimente	12.310	23,8	16,3	1,46
Gartenmarktsortimente	5.650	5,7	2,9	1,95
Überwiegend langfristiger Bedarf	**43.220**	**127,1**	**54,3**	**2,34**
Sonstiges	400	1,2	1,3	-[1]
Summe*	**112.910**	**387,3**	**180,7**	**2,14**

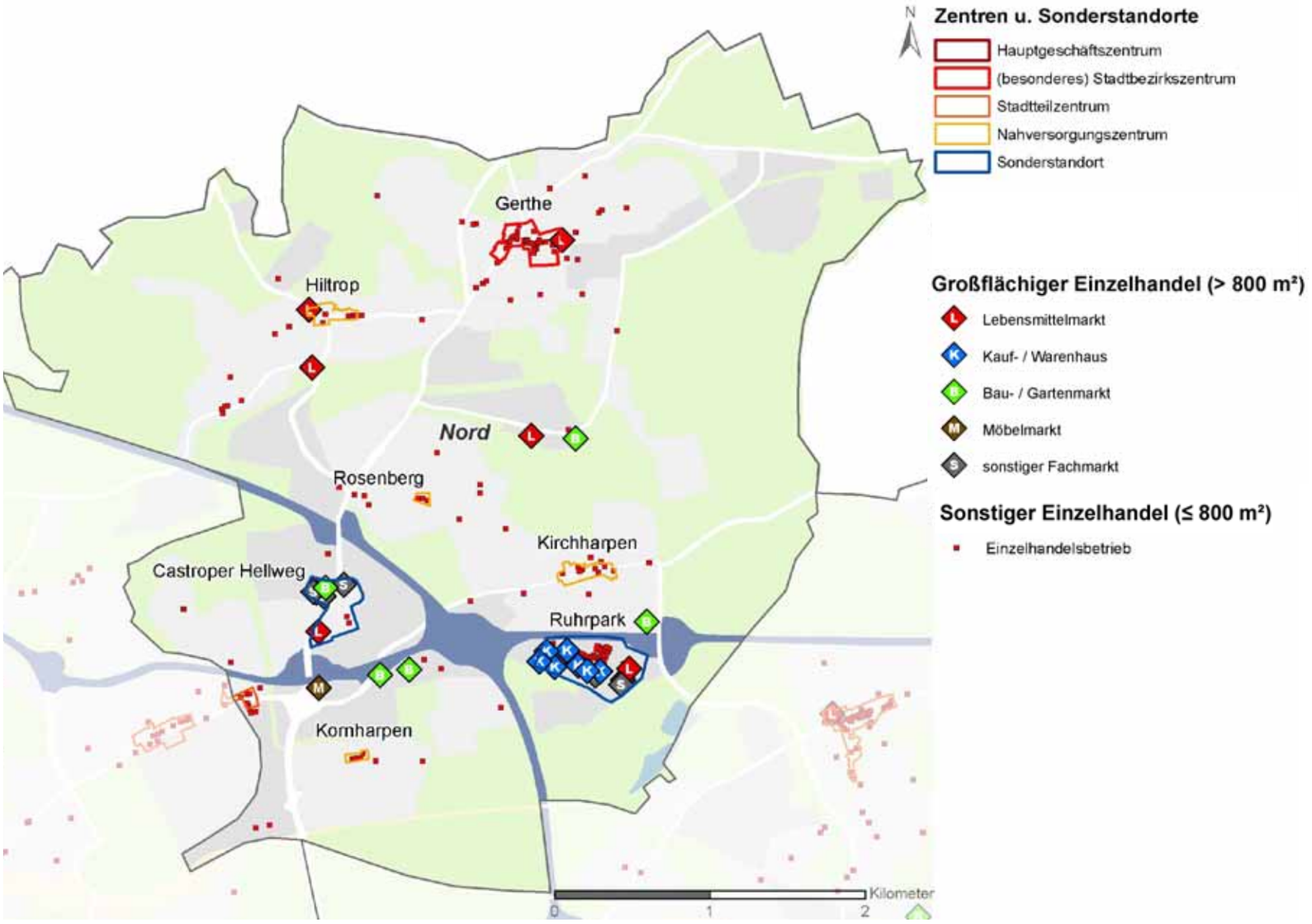
[1] Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010 und Daten der BBE, Köln 2010

In allen Einzelbranchen sind per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Wie bereits 2004/05 fallen diese in den klassischen zentrenprägenden Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe sowie der Branche Elektronik / Multimedia besonders hoch aus, was die Konkurrenzsituation veranschaulicht, in der der Bezirk Nord vor allem mit dem Einkaufszentrum Ruhrpark in diesen Branchen zur Innenstadt Bochum steht. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Nord.

Karte 33: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Nord



Quelle: eigene Darstellung

7.4.1 Stadtbezirkszentrum Gerthe

Das Zentrum Gerthe liegt im nördlichen Stadtgebiet von Bochum nahe der Stadtgrenze zu Castrop-Rauxel. Es ist über den Castroper Hellweg an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über einen Straßenbahn- und Bus-Haltepunkt. Das Zentrum Gerthe ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Nord übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von nur rd. 4.100 m² stellt Gerthe das kleinste der Bochumer Stadtbezirkszentren dar. Gegenüber dem Jahr 2004/05 hat sich die Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirkszentrums u. a. in Folge einzelner Betriebsaufgaben (u. a. Kaufpark) leicht rückläufig entwickelt. Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Zum Erhebungszeitpunkt wurden **sechs Leerstände** überwiegend kleinflächiger Ladenlokale erhoben.

Als **Magnetbetriebe** fungieren u. a.

- der großflächige Supermarkt Rewe sowie
- die Fachdiscounter Rossmann und Kik.

Zudem findet auf dem Marktplatz ein Wochenmarkt statt.

Tabelle 39: Einzelhandelssituation im Stadtbezirkszentrum Gerthe nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	24	2.170	10,4
Mittelfristiger Bedarf	6	860	1,8
Langfristiger Bedarf*	12	1.040	2,9
Summe**	42	4.070	15,0

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Neben den Einzelhandelslagen am stark befahrenen Castroper Hellweg bilden die Fußgängerzone in der Lothringer und Gerther Straße sowie der dortige Marktplatz den Kernbereich des Zentrums. Letzterem kommt jedoch als Einzelhandelslage mit Ausnahme des dort zweimal wöchentlich stattfinden Marktes keine bedeutende Rolle mehr zu; es dominieren – wie auch in weiteren Randbereichen des Zentrums – Wohnnutzzungen und Dienstleistungen das Bild. Insgesamt wurden im Stadtbezirkszentrum rd. **75 Dienstleistungsbetriebe** erfasst. Der Einzelhandelsbesatz präsentiert sich mit Ausnahme der Magnetbetriebe überwiegend kleinteilig. Das Angebotsniveau fällt mit einigen etablierten Fachanbietern bei einer relevanten Anzahl an preis- und discountorientierten Angeboten heterogen aus. Ähnliches gilt für die Außendarstellung der Betriebe und den Erhaltungszustand von Gebäudesubstanz und öffentlichem Raum.

Foto 20: Stadtbezirkszentrum Gerthe

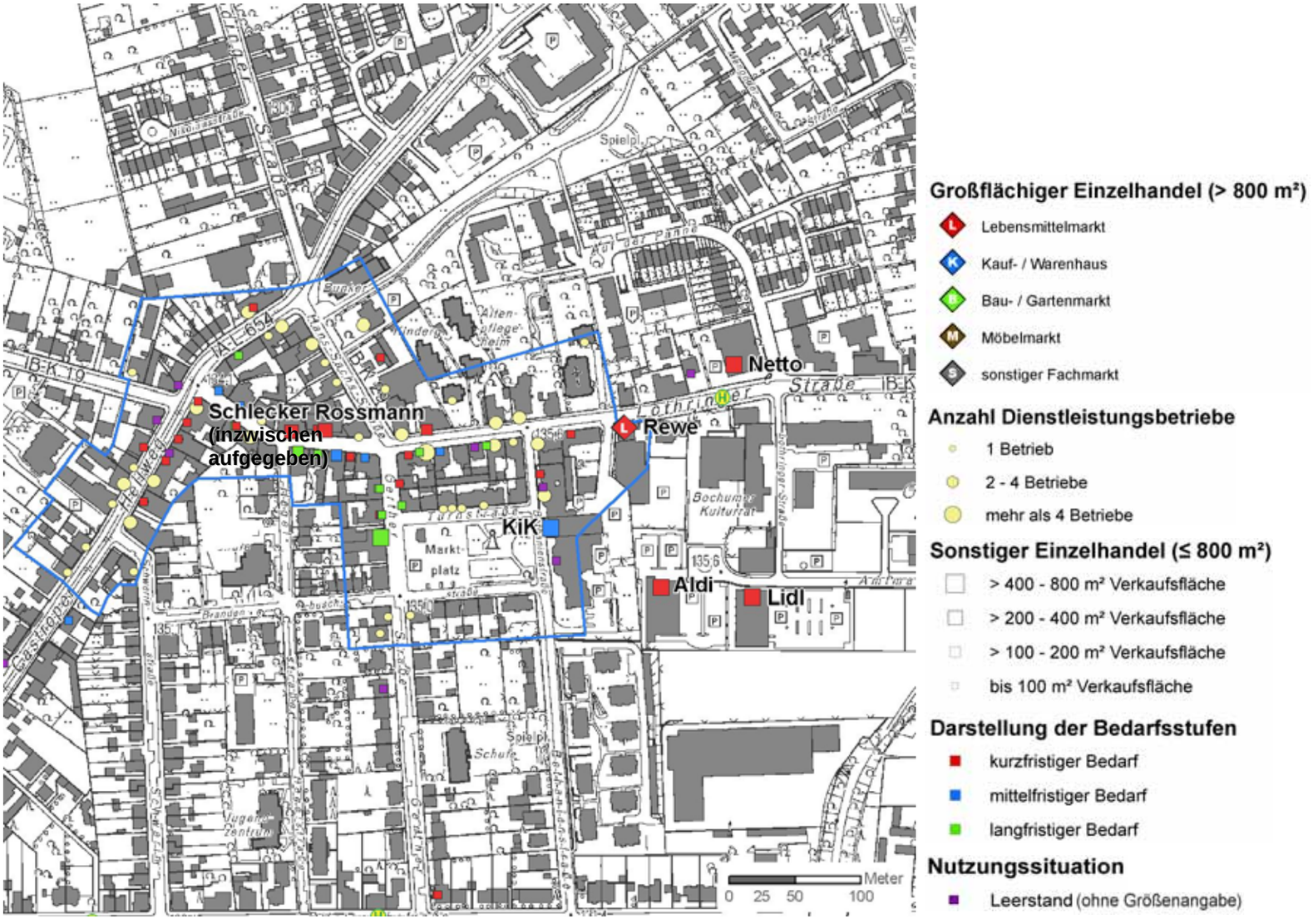


Quelle: eigene Aufnahme

Der Supermarkt Rewe befindet sich in Randlage des Zentrums und kann – auch in Folge der ungünstigen Erschließungssituation – nur begrenzte Synergien mit dem gewachsenen Einzelhandel erzielen. Er ist Bestandteil eines stark autokundenorientierten Fachmarktstandortes, der vor einigen Jahren auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Lothringen etabliert wurde. Eine Besonderheit der Abgrenzung des Masterplans 2006 besteht darin, dass sie diesen Standortbereich nur in Teilen der Abgren-

zung des Stadtbezirkszentrums zuordnet (Rewe, Kik) und andere Bereiche außen vor lässt (Aldi, Lidl), obwohl der Standortbereich sich räumlich-funktional zusammenhängend darstellt. Die Erschließung der einzelnen Betriebe ist jeweils hin zu den Parkflächen orientiert, die sich zwischen ihnen befinden. Das Gebäude des Textildiscounters Kik verfügt theoretisch über einen zweiten Eingang zum Marktplatz; dieser ist jedoch nicht (mehr) geöffnet. Die kürzeste fußläufige Verbindung zu den gewachsenen Einzelhandelslagen bildet somit ein Durchgang im Bereich des Marktplatzes, der sich jedoch eher unauffällig und ungepflegt präsentiert. Unabhängig von einem möglichen Einbezug des kompletten Fachmarktstandortes in die Abgrenzung, woraus ein Anstieg der Verkaufsflächenausstattung – v. a. im nahversorgungsrelevanten Bereich – folgen würde, kann dem Zentrum Gerthe keine bezirksweite Versorgungsfunktion attestiert werden.

Karte 34: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Gerthe (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.4.2 Nahversorgungszentrum Hiltrop

Das Zentrum liegt im Nordwesten des Stadtbezirks. Über die Wiescherstraße (L645) ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Hiltroper Kirche. Das Zentrum Hiltrop ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des gleichnamigen Stadtteils übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.000 m²** bewegt sich Hiltrop rein quantitativ im Mittelfeld der Bochumer Nahversorgungszentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich. Seit dem Jahr 2004/05 wurde der Supermarkt Edeka geschlossen, jedoch bereits nach kurzer Zeit durch den Lebensmitteldiscounter Penny nachgenutzt. Das Zentrum präsentiert sich seitdem insgesamt stabil. Zum Erhebungszeitpunkt existierte **ein kleinflächiger Leerstand**.

Als **Magnetbetrieb** fungiert der Lebensmitteldiscounter Penny, der sich insgesamt modern und zukunftsfähig präsentiert.

Tabelle 40: Einzelhandelssituation im Zentrum Hiltrop nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	930	4,5
Mittelfristiger Bedarf	-	70	0,2
Langfristiger Bedarf*	-	40	0,2
Summe**	7	1.030	4,9

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich im Bereich von Wiescherstraße und Frauenlobstraße. Der Magnetbetrieb, dem sich im Süden ein städtebaulich klar gefasster Zentrenbereich v. a. mit Dienstleistungsbesatz entlang der Wiescherstraße anschließt, liegt am nördlichen Zentrenrand. In östlicher Richtung schließen sich nach einem Zwischenstück von gut 50 Metern ohne Einzelhandel- und Dienstleistungsbesatz (bereits 2004/05 vorhanden), in dem sich u. a. eine Kirche befindet, weitere kleinflächige Einzelhandelsbetriebe an. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Hiltrop **elf Dienstleistungsbetriebe** ermittelt.

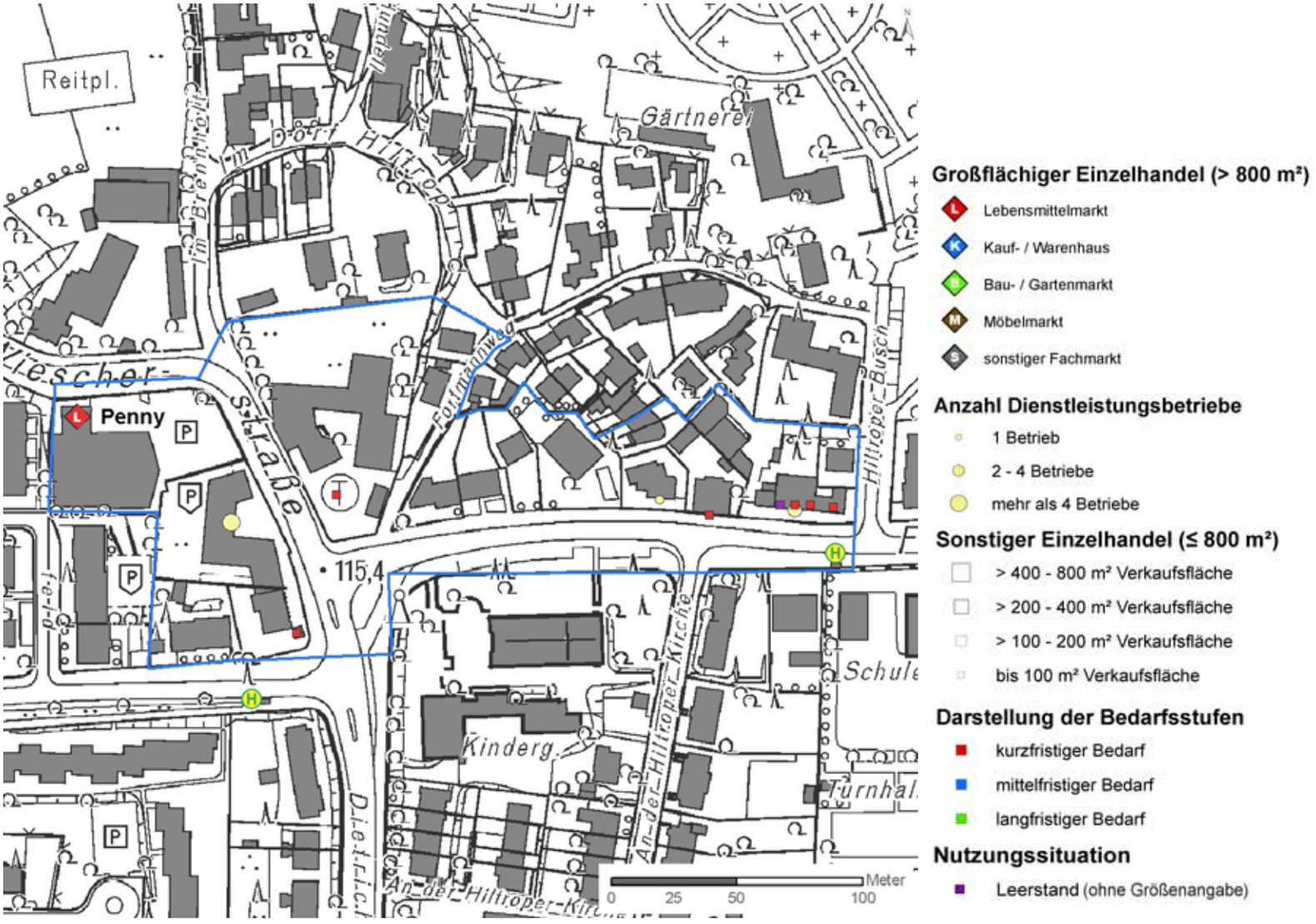
Foto 21: Nahversorgungszentrum Hiltrop



Quelle: eigene Aufnahme

Der städtebaulich-funktionale Zusammenhang des zentralen Versorgungsbereiches wird durch die vorhandene Lücke im Besatz beeinträchtigt, kann jedoch grundsätzlich als gegeben angesehen werden. Auch funktional ist die Mindestausstattung eines Nahversorgungszentrums erreicht.

Karte 35: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Hiltrop (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.4.3 Nahversorgungszentrum Kirchharpen

Das Zentrum befindet sich im Osten des Stadtbezirks, nur ca. 500 Meter nördlich des Sonderstandortes Ruhrpark. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Harpener Hellweg (K 6) und die Maischützenstraße (K 13). Mehrere Buslinien binden das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Das Zentrum Kirchharpen ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche des gleichnamigen Stadtteils übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.600 m²** stellt Kirchharpen eines der größeren Bochumer Nahversorgungszentren dar. Ein Großteil hiervon entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Das Zentrum präsentiert sich seit dem Jahr 2004/05 insgesamt stabil. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **zwei kleinflächige Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der Lebensmitteldiscounter Penny, der mit einer Verkaufsflächengröße von weniger als 800 m² (leicht) unterhalb moderner Marktgrößen liegt, sich jedoch grundsätzlich modern und zukunftsfähig präsentiert, und der
- ethnische Lebensmittelmarkt Mix Markt.

Tabelle 41: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Kirchharpen nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	6	1.420	6,8
Mittelfristiger Bedarf	1	110	0,3
Langfristiger Bedarf*	1	80	0,4
Summe**	8	1.620	7,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

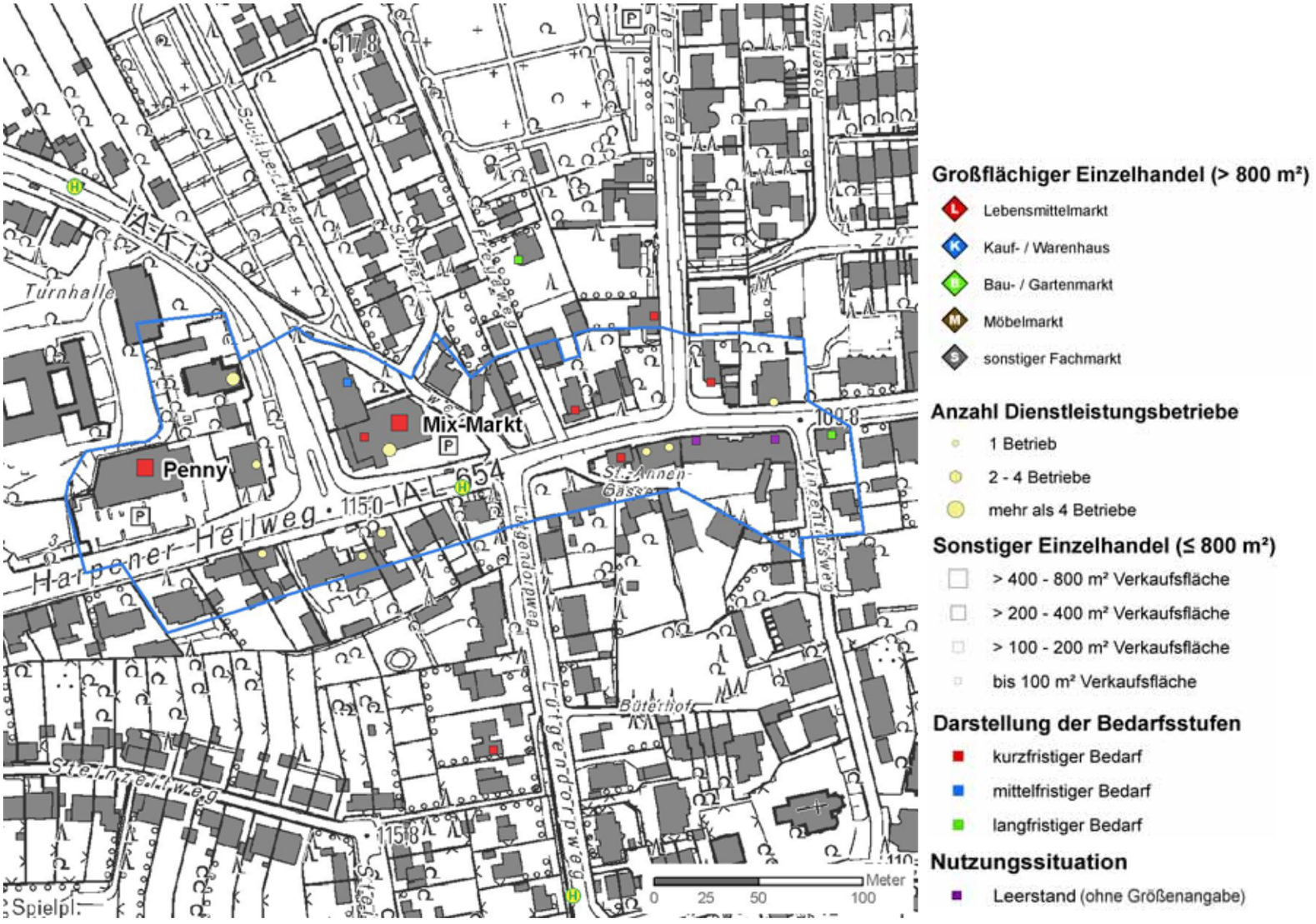
Das Zentrum erstreckt sich bandartig entlang des Harpener Hellwegs im Bereich der Einmündungen Maischützenstraße bis Vinzentiusweg. Eine Aufweitung erfolgt im Bereich Maischützenstraße, wo die Magnetbetriebe ansässig sind. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Kirchharpen **16 Dienstleistungsbetriebe** ermittelt. Insgesamt ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz eher locker, jedoch grundsätzlich zusammenhängend. Lediglich die südliche Straßenseite des Harpener Hellwegs im Bereich westlich des Lütkendorpwegs ist beinahe ausschließlich von Wohnbebauung mit lediglich einzelnen, nicht einzelhandelsaffinen Dienstleistern (u. a. Handwerk) geprägt. Der starke PKW-Verkehr auf dem Harpener Hellweg beeinträchtigt die Aufenthaltsqualität.

Foto 22: Nahversorgungszentrum Kirchharpen



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 36: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Kirchharpen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.4.4 Nahversorgungszentrum Rosenberg

Das Zentrum Rosenberg liegt in zentraler Lage im Stadtbezirk in einem Wohngebiet. Über die Händelstraße und den Castroper Hellweg ist das Zentrum an das überörtliche Straßennetz angebunden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestelle Nordbad, welche jedoch außerhalb des Zentrums liegt. Das Zentrum Rosenberg ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden, relativ dicht besiedelten Wohnbereiche übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit vier Betrieben und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **500 m²** ist das Nahversorgungszentrum Rosenberg eines der kleinsten der Bochumer Nahversorgungszentren. Seit dem Jahr 2004/05 hat sich die Angebotssituation nicht wesentlich verändert. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Zum Untersuchungszeitpunkt existierte **kein Leerstand**.

Als **Magnetbetrieb** fungiert der Lebensmittelmarkt Mini-Markt, der jedoch mit weniger als 400 m² eine nur bedingt zukunftsfähige Verkaufsfläche aufweist.

Tabelle 42: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Rosenberg nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	3	410	1,8
Mittelfristiger Bedarf	1	80	0,2
Langfristiger Bedarf*	-	20	0,1
Summe**	4	510	2,1

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum befindet sich an der Rosenbergstraße. Es ist in Ladenzeilenform der 1960er Jahre baulich sehr kompakt gestaltet. Neben den vier Einzelhandelsbetrieben sind hier **vier Dienstleistungsbetriebe** ansässig.

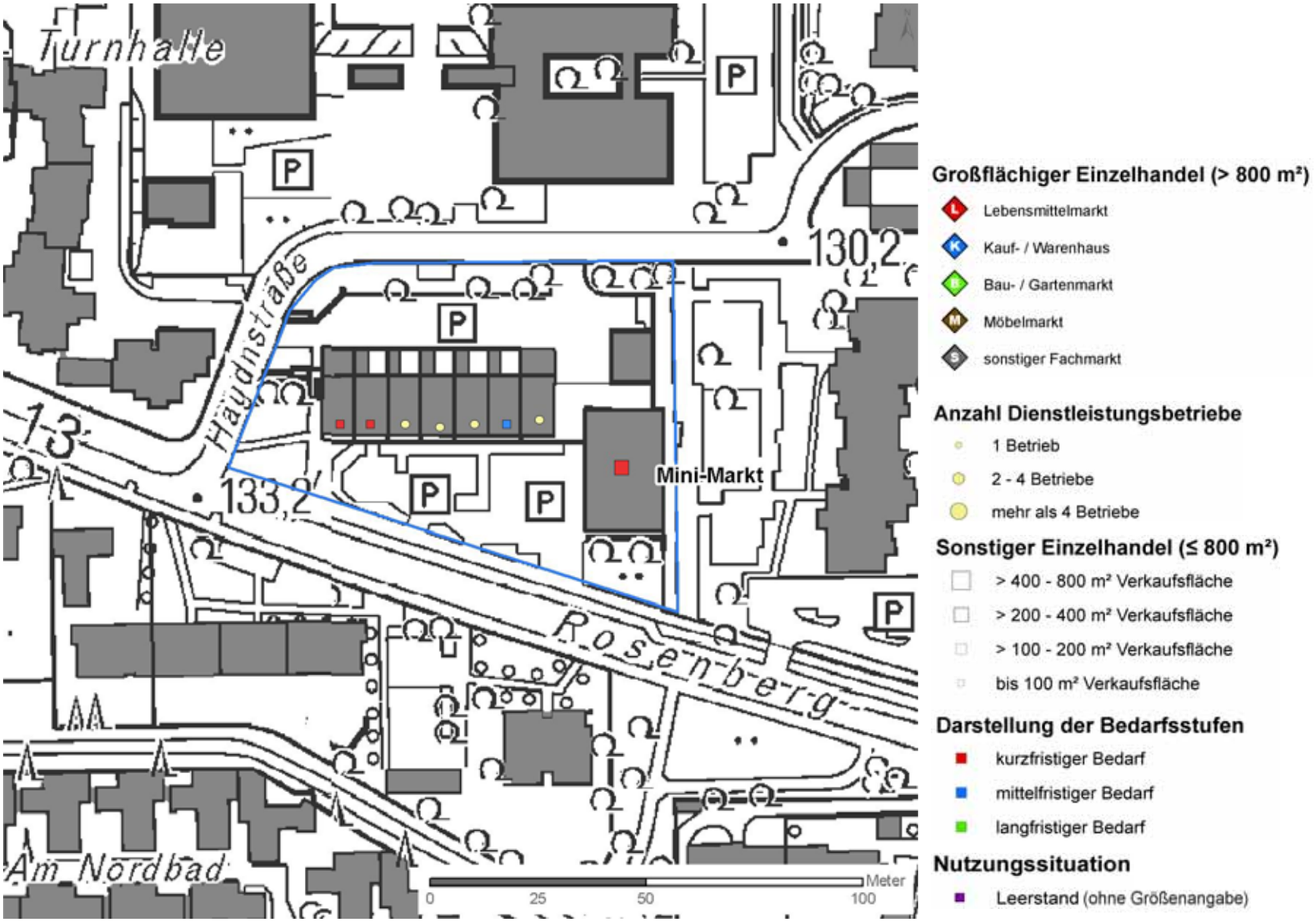
Foto 23: Nahversorgungszentrum Rosenberg



Quelle: eigene Aufnahme

Trotz der freundlichen Gestaltung in Ladenzeilenform ist dem Bereich insgesamt infolge des quantitativ sehr schwachen Besatzes kein zentraler Charakter zu attestieren. Der Lebensmittelmarkt kann zudem infolge seiner sehr geringen Verkaufsfläche von weniger als 400 m² eine Nahversorgungsfunktion nur bedingt ausfüllen; realistische Erweiterungspotenziale bestehen am derzeitigen Standort nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Karte 37: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Rosenberg (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.4.5 Nahversorgungszentrum Kornharpen

Das Zentrum liegt im Südwesten des Stadtbezirks in einem Wohngebiet. Eine Einbindung in das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Straße Grüner Weg und den Sheffield-Ring. Die Linie 368 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Das Zentrum Rosenberg ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit fünf Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 300 m² ist das Nahversorgungszentrum Kornharpen eines der kleinsten der Bochumer Nahversorgungszentren. Seit dem Jahr 2004/05 hat sich die Angebotssituation bis zum Erhebungszeitpunkt nicht wesentlich verändert, jedoch wurde zwischenzeitlich der in den Erhebungsdaten noch enthaltene Drogerist aufgegeben. Das Angebot beschränkt sich mit Ausnahme von Randsortimenten in sehr geringem Umfang auf Waren des kurzfristigen Bedarfs. Zum Untersuchungszeitpunkt existierte kein Leerstand.

Als Magnetbetrieb fungiert der Lebensmittelmarkt Rewe, der jedoch eine sehr geringe Verkaufsfläche von weniger als 200 m² aufweist.

Tabelle 43: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Kornharpen nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	5	290	1,5
Mittelfristiger Bedarf	-	20	0,1
Langfristiger Bedarf*	-	20	0,1
Summe**	5	330	1,6

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum Kornharpen besteht aus einer sehr kompakt und freundlich wirkenden, ladenzeilenähnlichen Anordnung mehrerer Einzelhandelsbetriebe. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Kornharpen sieben Dienstleistungsbetriebe (u. a. Sparkasse) ermittelt.

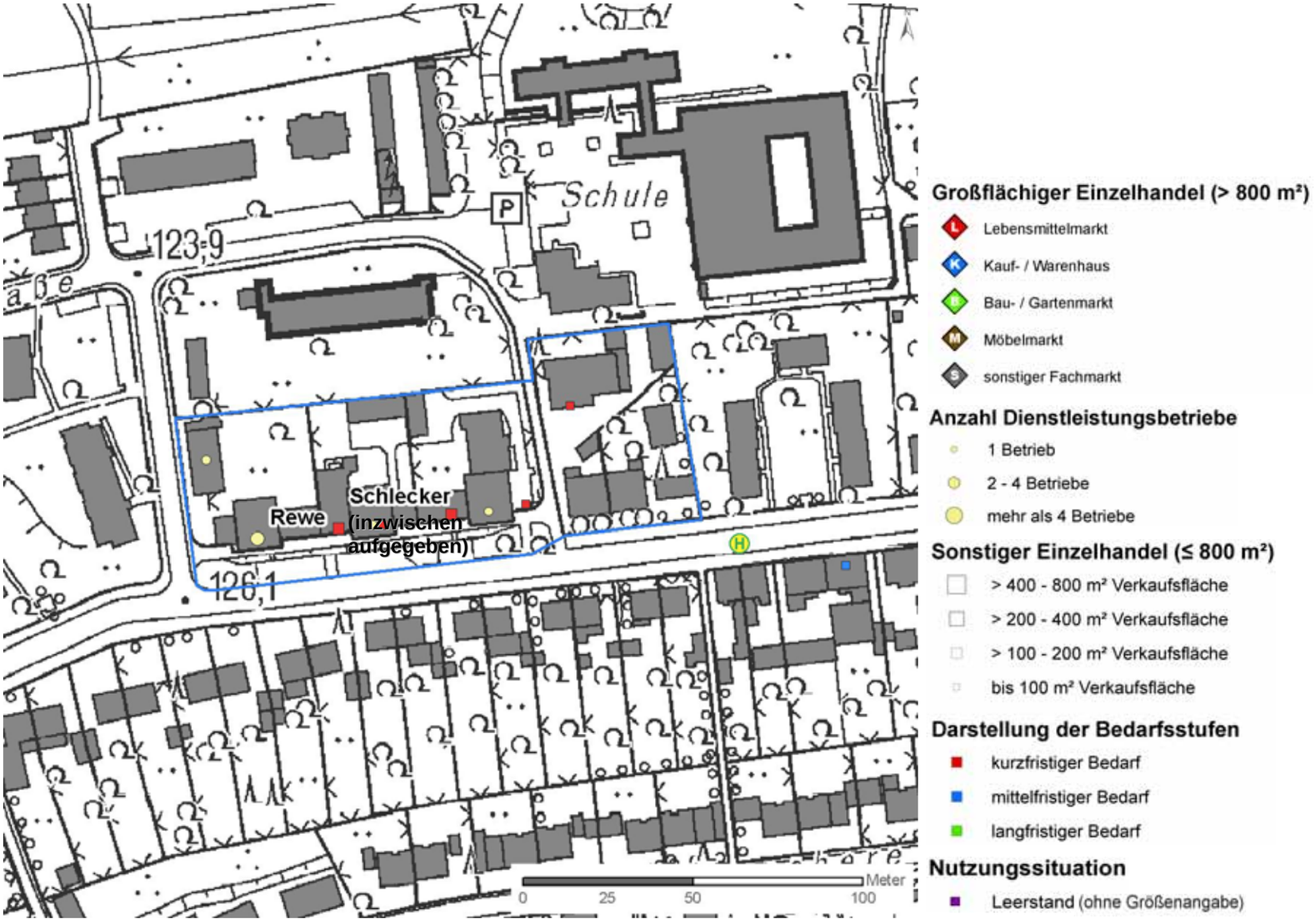
Foto 24: Nahversorgungszentrum Kornharpen



Quelle: eigene Aufnahme

Dem Bereich fehlt in Folge seines quantitativ sehr geringen Angebotsumfangs das für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches erforderliche Gewicht. Der Lebensmittelmarkt kann infolge seiner sehr geringen Verkaufsfläche eine Nahversorgungsfunktion nur bedingt ausfüllen; realistische Erweiterungspotenziale bestehen am derzeitigen Standort nach gutachterlicher Einschätzung nicht.

Karte 38: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Kornharpen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.4.6 Sonderstandort Ruhrpark

Das städtebaulich nicht integrierte Einkaufszentrum Ruhrpark befindet sich im Südosten des Stadtbezirks. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über einen eigenen Haltepunkt, von welchem mehrere Linien verkehren. An das überörtliche Verkehrsnetz ist der Ruhrpark durch die Lage im Kreuzungspunkt der BAB A40 und A43 sehr gut angebunden.

Zum Erhebungszeitpunkt wurde eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **61.000 m²** erhoben; inklusive der zum Erhebungszeitpunkt leerstehenden bzw. in Umnutzung befindlichen Verkaufsfläche beläuft sie sich jedoch auf rd. **71.500 m²** (laut abgestimmter GMA-Erhebung 2009). Der Ruhrpark stellt somit nach der Innenstadt den zweitgrößten Einzelhandelsstandort der Stadt Bochum dar. Er ist auf ein gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet ausgerichtet.

Über die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf Angebote zentrenrelevanter Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe, mit denen der Sonderstandort in eine besondere Konkurrenzposition zum innerstädtischen Einzelhandel tritt. Teilweise handelt es sich hierbei um sehr strahlkräftige Anbieter bzw. Angebotsformen, die in der Innenstadt nicht vertreten sind, so u. a. das Warenhaus Karstadt (mit Karstadt Sports). Auch nahversorgungsrelevante Angebote (u. a. Verbrauchermarkt Kaufland) sind in großem Umfang vertreten. Als weitere Hauptanbieter sind u. a. die Bekleidungsanbieter Baltz, C&A und SinnLeffers sowie der Elektronikfachmarkt Media Markt herauszustellen.

Tabelle 44: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ruhrpark nach Bedarfsbereichen

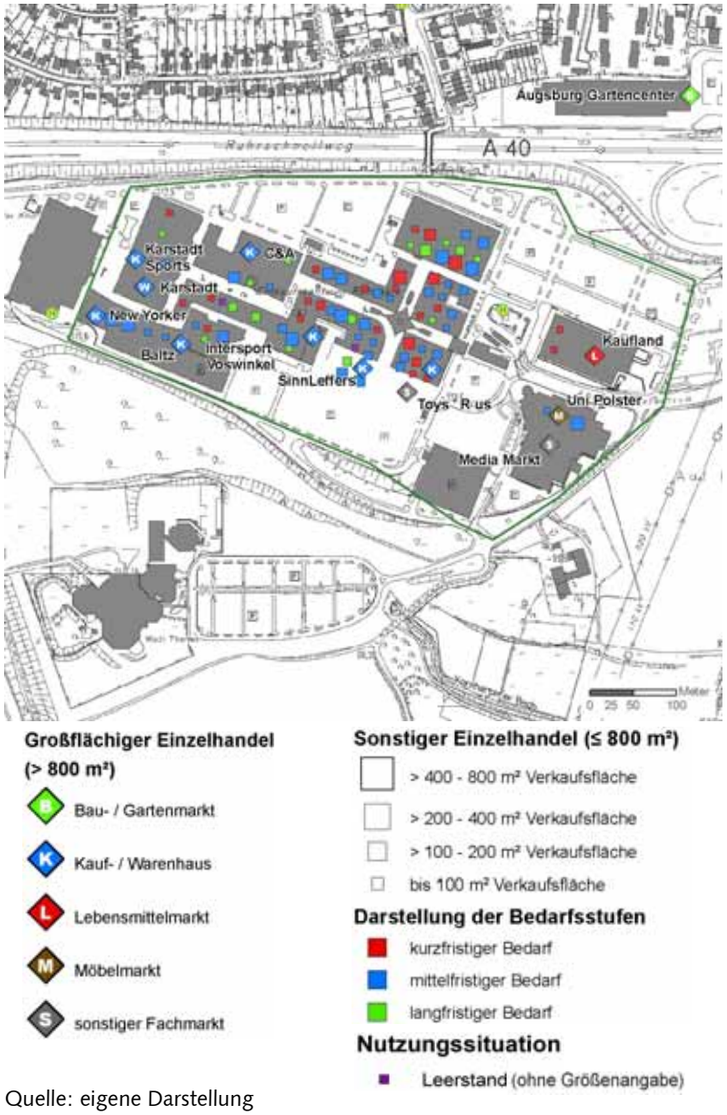
	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	28	8.000	40,2
Mittelfristiger Bedarf	48	39.350	129,2
Langfristiger Bedarf*	16	13.410	71,8
Summe**	92	60.750	241,3

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“

** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen. Nicht enthalten sind in der Aufstellung die zum Zeitpunkt der Erhebung leerstehenden bzw. in Umnutzung befindlichen Verkaufsflächen von rd. 10.000 m² (Gesamtverkaufsfläche laut GMA-Erhebung 2009: 71.500 m²)

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Karte 39: Angebotssituation im Sonderstandort Ruhrpark (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

Neben dem Einkaufszentrum, auf welches sich die Abgrenzung des Sonderstandortes bezieht, zählen diverse weitere Freizeiteinrichtungen wie das Multiplex-Kino UCI und die Medi-Therme zu dem Standort Ruhrpark.

Für das Einkaufszentrum wurde nach einem Wechsel von Eigentümer und Management im Jahr 2010 mit einer Umstrukturierung begonnen, in deren Rahmen u. a. eine qualitative Aufwertung des Angebotes und eine Optimierung der Wegeführung im Einkaufszentrum angestrebt werden (vgl. weiterführend Kapitel 9.5.6).

7.4.7 Sonderstandort Castroper Hellweg

Der Standort Castroper Hellweg liegt im Westen des Stadtbezirks. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt sowohl über die BAB 40 als auch die BAB 43. Der städtebaulich nicht integrierte Standort ist durch die Linien 308/18 an das ÖPNV-Netz angebunden. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.300 m² handelt es sich um den – mit deutlichem Abstand zum Ruhrpark – zweitgrößten Einzelhandelsstandort im Stadtbezirk Nord.

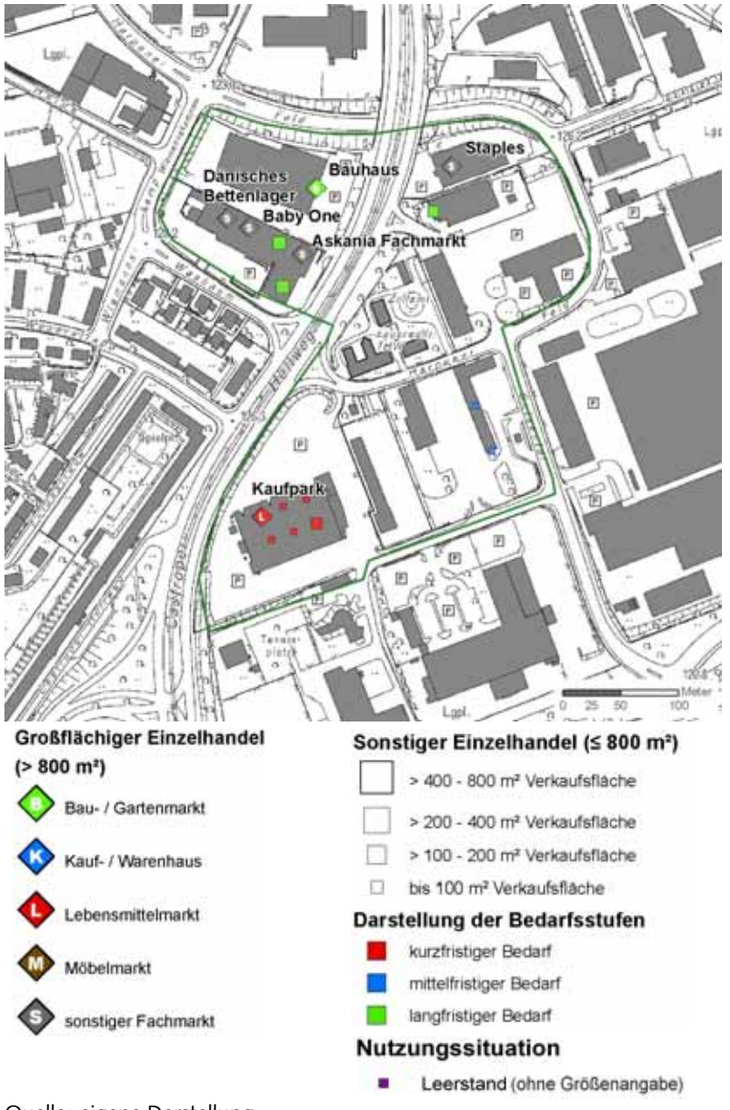
Tabelle 45: Einzelhandelssituation im nicht integrierten Sonderstandort Castroper Hellweg nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	8	4.370	19,7
Mittelfristiger Bedarf	2	1.110	3,5
Langfristiger Bedarf*	6	8.820	19,1
Summe**	16	14.300	42,4

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Das Angebot entfällt mit Anbietern wie dem Baumarkt Bauhaus und dem Fachmarkt Dänisches Bettenlager (2004/05: Hammer-Heimtextilien-Fachmarkt) vor allem auf die langfristige, aber auch die kurzfristige (u. a. Verbrauchermarkt Kaufpark) Bedarfsstufe. Darüber hinaus zählen der Bürofachmarkt Stapels und der Babyfachmarkt Baby One zu den größten Anbietern.

Karte 40: Angebotssituation im Sonderstandort Castroper Hellweg (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.5 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Ost

Der Stadtbezirk Ost verfügt über insgesamt rd. 53.400 Einwohner. Die Verkaufsfläche beträgt rd. 102.600 m² und konnte somit gegenüber 2004/05 leicht gesteigert werden (u. a. Erweiterung Möbel Hardeck). Gleiches gilt für die Zentralität, die sich mit einem Wert von 0,94 in der Summe fast ausgeglichen präsentiert. Der Bezirk Ost ist in besonderem Maße durch die hier ansässigen großen Möbelanbieter geprägt, die rd. 50 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirks auf sich vereinen. Das Vorherrschen dieser flächenintensiven Angebotsformen spiegelt sich auch in einem in Relation zur Verkaufsfläche vergleichsweise geringen Umsatzvolumen des Bezirks Ost von knapp 250 Mio. Euro wieder.

Tabelle 46: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Ost nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	16.530	82,9	106,9	0,78
Blumen / Zoo	1.870	4,0	5,5	0,73
Gesundheit und Körperpflege	2.520	10,2	16,6	0,61
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	1.630	7,9	9,8	0,80
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**22.550**	**105,0**	**138,9**	**0,76**
Bekleidung / Textilien	2.300	5,7	22,5	0,25
Schuhe / Lederwaren	220	0,8	5,6	0,14
GPK / Haushaltswaren	2.990	6,5	3,5	1,89
Spielwaren / Hobbyartikel	950	3,4	5,6	0,61
Sport und Freizeit	740	2,2	4,2	0,52
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**7.200**	**18,6**	**41,3**	**0,45**
Wohneinrichtung	3.190	6,8	5,8	1,18
Möbel	47.640	73,3	14,0	5,22
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	3.550	9,5	6,9	1,38
Elektronik / Multimedia	1.050	6,5	17,6	0,37
Medizinische / orthopädische Artikel	190	1,1	3,6	0,32
Uhren / Schmuck	150	0,9	2,5	0,38
Baumarktsortimente	8.770	14,4	23,6	0,61
Gartenmarktsortimente	6.970	4,6	4,2	1,09
Überwiegend langfristiger Bedarf	**71.510**	**117,1**	**78,1**	**1,50**
Sonstiges	1.340	4,9	1,9	-[1]
Summe*	**102.590**	**245,6**	**260,2**	**0,94**

[1] Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

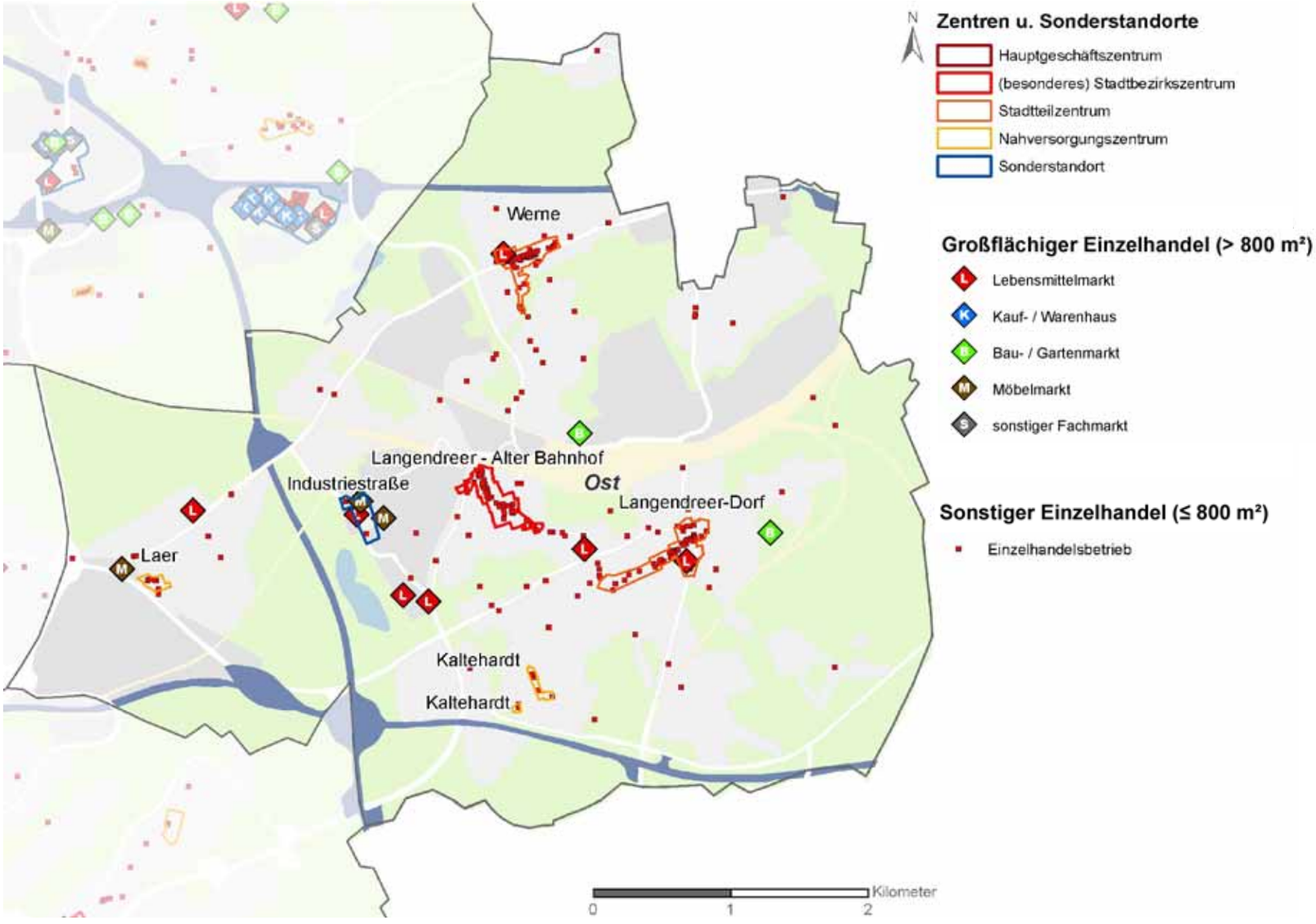
* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010 und Daten der BBE, Köln 2010

Die Zentralitäten fallen in den einzelnen Branchen entsprechend unterschiedlich aus: Während der langfristige Bedarfsbereich bei einer Zentralität von 1,5 per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse erzielen kann (v. a. Möbel, Wohneinrichtung, Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten); weisen die Branchen der anderen Bedarfsbereiche jeweils Abflüsse einzelhandelsrelevan-

ter Kaufkraft auf (Ausnahme: GPK / Haushaltswaren). Relativ hohe Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft, die nur vom Bezirk Süd noch wesentlich übertroffen werden, verzeichnet der Bezirk Ost in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe bei einer Zentralität von 0,76. Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Ost.

Karte 41: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Ost



Quelle: eigene Darstellung

7.5.1 Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof

Das Zentrum Langendreer - Alter Bahnhof liegt in zentraler Lage im Stadtbezirk Ost. Die Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Langendreer-West. Die Ümminger Straße und die Industriestraße binden das Zentrum an die BAB 43 an. Das Zentrum Langendreer - Alter Bahnhof ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Ost übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von nur rd. 4.900 m² stellt Langendreer - Alter Bahnhof das nach Gerthe zweitkleinste Bochumer Stadtbezirkszentrum dar. Gegenüber dem Jahr 2004/05 hat sich die Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirkszentrums u. a. in Folge von Betriebsaufgaben (u. a. Dieler) relevant rückläufig entwickelt. Der Schwerpunkt in der Versorgung liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die **Leerstandsquote** präsentiert sich mit **16 Ladenlokalen** deutlich erhöht. Der mit Abstand größte Leerstand ist der des ehemaligen Fachgeschäftes Dieler (rd. 800 m² Verkaufsfläche).

Als **Magnetbetriebe** fungieren u. a.

- die Lebensmitteldiscounter Netto und Lidl, wobei nur letzterer eine marktgängige Verkaufsfläche aufweist sowie
- die Fachdiscounter Schlecker und Kik.

Tabelle 47: Einzelhandelssituation im Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	23	2.610	12,8
Mittelfristiger Bedarf	10	1.270	2,6
Langfristiger Bedarf*	12	990	3,5
Summe**	45	4.880	18,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum in der Abgrenzung gemäß Masterplan 2006 erstreckt sich bandförmig über sehr große Längsausdehnung von fast 700 Metern entlang der Alten Bahnhofstraße zwischen dem Einmündungsbereich Waterfuhrweg im Osten bis zum Kreuzungsbereich mit der Ümminger Straße im Nordwesten. Der Einzelhandelsbesatz präsentiert sich überwiegend sehr locker, v. a. im östlichen Bereich nur straßeneinseitig und mit größeren Lücken. Der dichteste Besatz und die Magnetbetriebe befinden sich im nordwestlichen Bereich. Insgesamt ergänzen **77 Dienstleistungsbetriebe** das Einzelhandelsangebot. Die Alte Bahnhofstraße präsentiert sich im Zentrumsbereich verkehrsberuhigt und durchgrünt mit straßenbegleitenden Stellplätzen. Im Zusammenspiel mit der überwiegend gepflegten und in Teilen historischen Bausubstanz entsteht ein attraktives Zentrum mit angenehmer Aufenthaltsqualität.

Die Tiefenentwicklung in die Nebenstraßen der Alten Bahnhofstraße ist nur schwach ausgeprägt. Lediglich an der Ümminger Straße befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl weiterer relevanter Einzelhandelsbesatz, wenngleich die Anbindung dieses stark autokundenorientierten Betriebes an die Hauptlage in der Alten Bahnhofstraße eher schwach ausgeprägt ist.

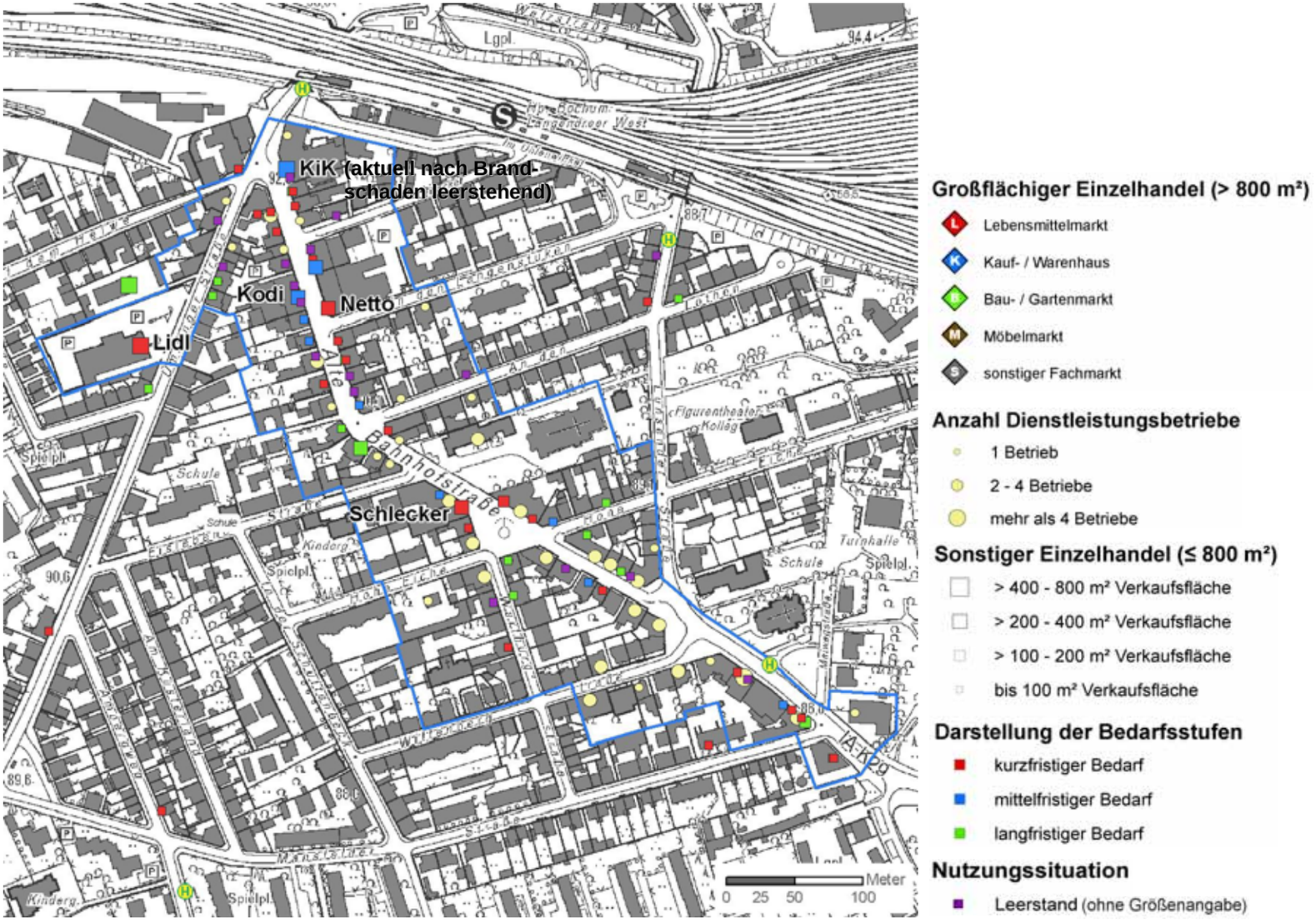
Foto 25: Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof



Quelle: eigene Aufnahme

Dem Zentrum Langendreer - Alter Bahnhof kann in Folge von Angebotsstruktur und -umfang insgesamt keine stadtbezirksweite Versorgungsfunktion attestiert werden.

Karte 42: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.5.2 Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf

Das Zentrum Langendreer - Dorf liegt im östlichen Stadtgebiet nahe der Stadtgrenze zu Dortmund und südöstlich des Zentrums Langendreer - Alter Bahnhof. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Haupt- und Baroper Straße. Zwei ÖPNV-Haltepunkte binden das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Langendreer - Dorf ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Langendreer erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **8.700 m²** ist Langendreer - Dorf das größte der Bochumer Stadtteilzentren und rangiert deutlich über dem Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof. Die Angebotsstruktur wird jedoch stark von dem SB-Warenhaus Real als dem mit über 5.000 m² Verkaufsfläche mit Abstand größten Betrieb des Zentrums dominiert. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum stabil. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierte lediglich **ein Leerstand**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- das SB-Warenhaus Real und
- der Lebensmitteldiscounter Netto.

Zudem findet im Zentrum ein Wochenmarkt statt.

Tabelle 48: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	32	5.440	24,8
Mittelfristiger Bedarf	8	2.090	5,6
Langfristiger Bedarf*	7	1.170	4,0
Summe**	47	8.690	34,4

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich in einer langgezogenen Bandstruktur mit rd. 600 Meter Länge entlang der Alten Bahnhofstraße, ausgehend vom Carl-von-Ossietzky-Platz im Westen bis zum Marktplatz im Osten. In diesem Bereich findet eine entsprechende Aufweitung des Zentrums unter Einbezug des Marktplatzes sowie des Kreuzungsbereiches von Hauptstraße und Unterstraße statt. Ebenfalls dem Zentrum zugehörig der südlich befindliche Teilabschnitt der Hauptstraße bis zur Einmündung Stockumer Straße, in dem sich als einziger Einzelhandelsbetrieb das SB-Warenhaus Real (mit Konzessionären) befindet.

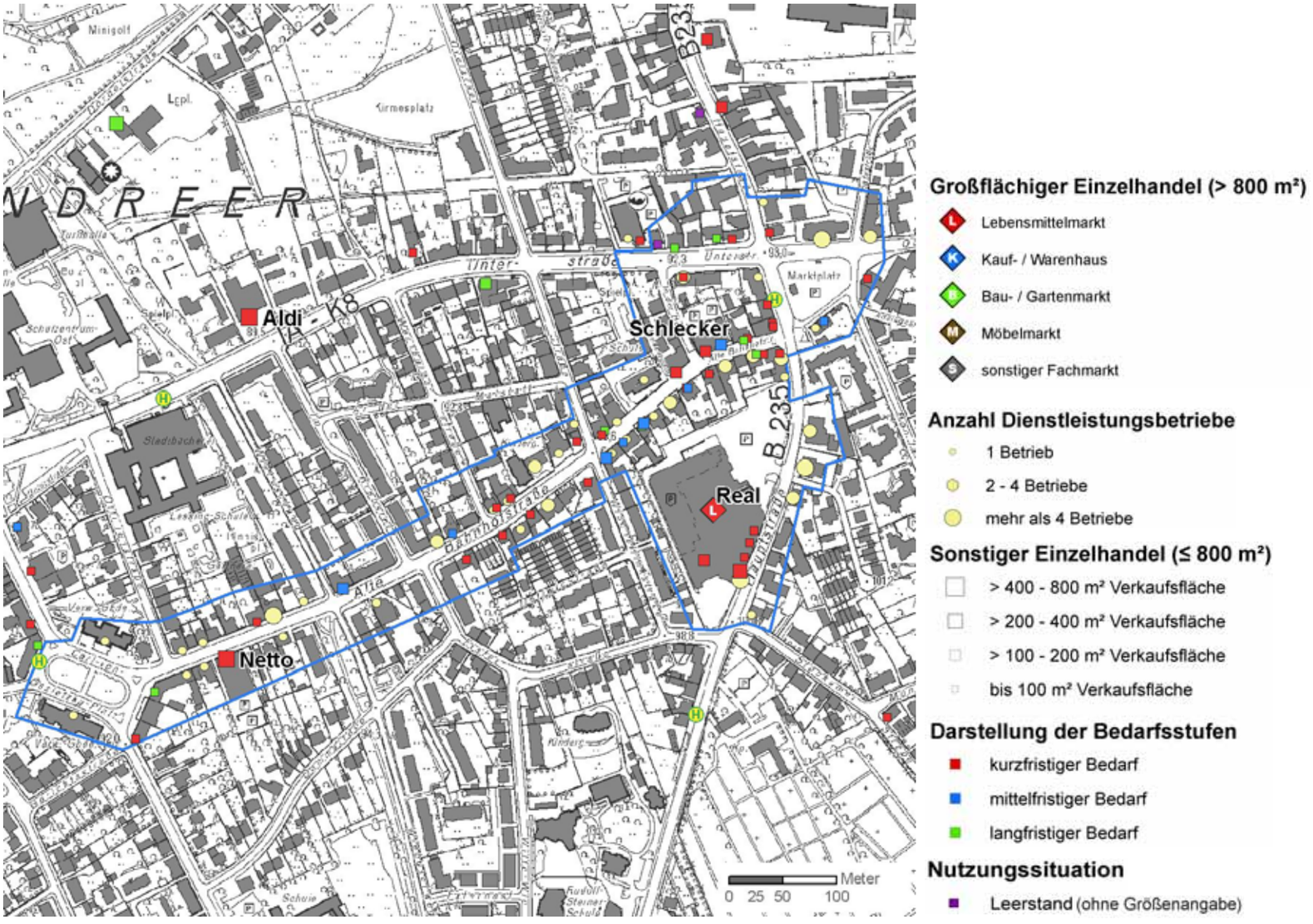
Der Besatz an der Alten Bahnhofstraße präsentiert sich nur im östlichen Bereich relativ durchgängig; im Westen ist er nur als punktuell zu beschreiben. Ein zentraler Charakter ist in diesem Bereich nur noch bedingt erkennbar. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Langendreer - Dorf **81 Dienstleistungsbetriebe** ermittelt. Während an Hauptstraße und Unterstraße großmaßstäbliche und verkehrsdominierte Strukturen vorherrschen, zeichnet sich die Alte Bahnhofstraße vor allem im östlichen Teilbereich durch kleinteilige und verdichtete Strukturen und ein sehr ansprechendes städtebauliches Ambiente aus.

Foto 26: Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 43: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.5.3 Stadtteilzentrum Werne

Das Zentrum befindet sich im Norden des Stadtbezirks nahe der Stadtgrenze zu Dortmund. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über den Werner Hellweg. Die Haltepunkte Werne Mitte und Heroldstraße binden das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Werne ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit 38 Betrieben und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **3.700 m²** ist Werne eines der größeren der Bochumer Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind in relevantem Umfang vorhanden. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum relativ stabil. Die **Leerstandsquote** fällt mit **zwölf Ladenlokalen** jedoch erhöht aus.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der Supermarkt Rewe,
- die Lebensmitteldiscounter Aldi und Netto, die sich jedoch mit Verkaufsflächen von jeweils weniger als 400 m² nur begrenzt zukunftsfähig präsentieren sowie
- der Drogerist Schlecker.

Tabelle 49: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Werne nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	23	2.430	12,4
Mittelfristiger Bedarf	5	500	1,3
Langfristiger Bedarf*	10	800	2,8
Summe**	38	3.730	16,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich in Bandstruktur entlang des Werner Hellwegs zwischen den Einmündungsbereichen von Adrianistraße im Westen und Kreyenfeldstraße im Osten. Ein weiterer Ast verläuft, ausgehend vom Werner Hellweg, in südlicher Richtung entlang der Straße Zur Werner Heide. Während der Werner Hellweg einen relativ dichten, wenngleich im östlichen Teilbereich etwas schwächer werdenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz aufweist, hat die Straße Zur Werner Heide als Folge weiterer Betriebsaufgaben in zunehmendem Maße ihren – bereits 2004/05 nur in Ansätzen vorhandenen – zentralen Charakter verloren. Auf einer Länge von ca. 300 Metern finden sich hier nur einzelne Einzelhandelsbetriebe; der Charakter einer Wohnstraße überwiegt insgesamt deutlich.

Foto 27: Stadtteilzentrum Werne

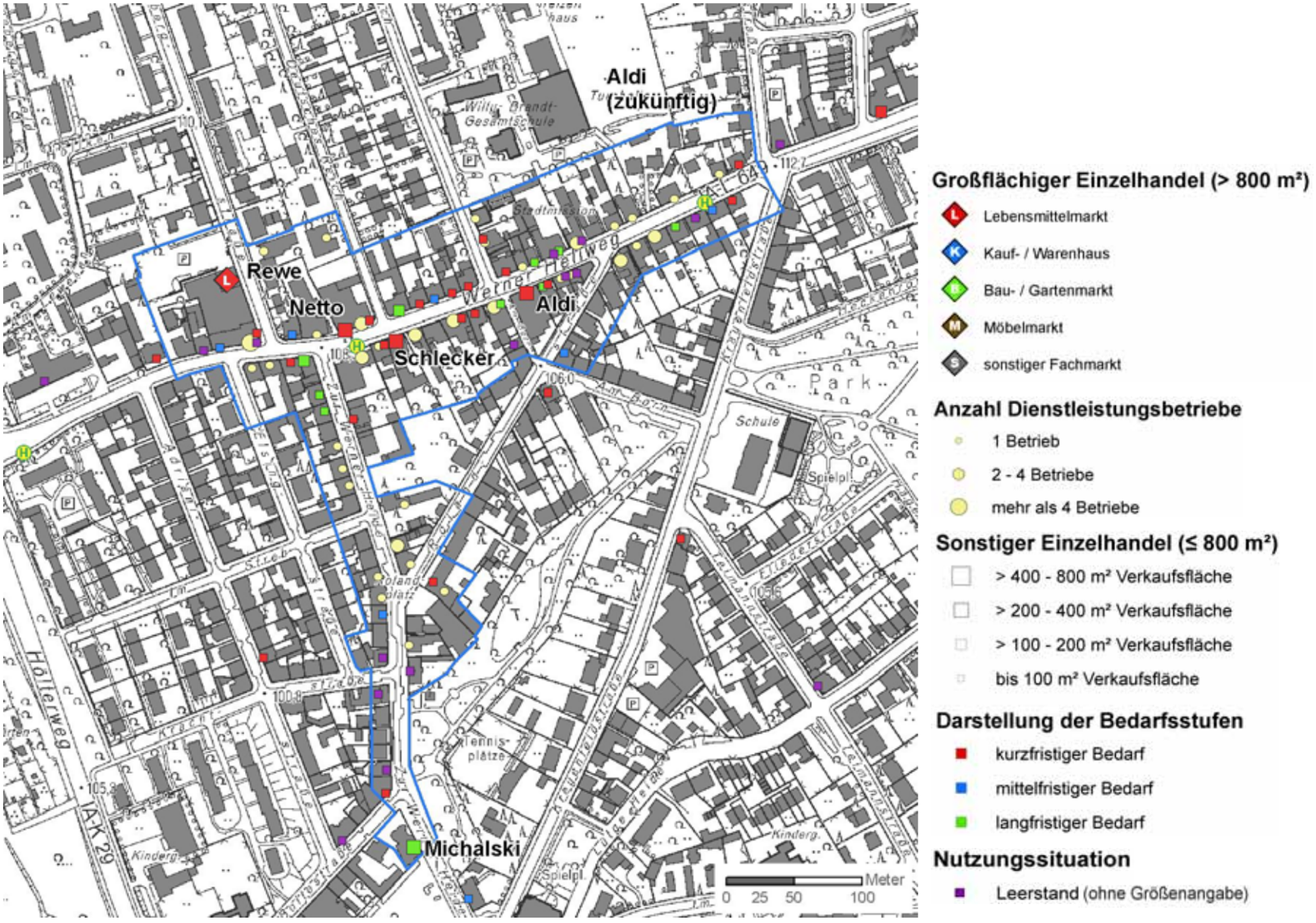


Quelle: eigene Aufnahme

Der Bereich am Werner Hellweg wird hingegen durch die hohe Verkehrsbelastung und die damit einhergehende Trennwirkung beeinträchtigt. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Werne **68 Dienstleistungsbetriebe** ermittelt.

Zukünftig ist eine Verlagerung und Vergrößerung des Aldi-Marktes innerhalb des Zentrums auf eine Fläche im östlichen Bereich (vgl. Karte 44) geplant. Dieses Vorhaben dient der Standortsicherung des Marktes und kann zur Stärkung des Stadtteilzentrums im Allgemeinen sowie speziell des bislang schwächeren, östlichen Teilbereichs beitragen.

Karte 44: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Werne (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.5.4 Nahversorgungszentrum Laer

Das Zentrum Laer befindet sich im Westen des Stadtbezirks. Über den Werner Hellweg und die Wittener Straße (B 226) ist es an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Linien 345 und 372. Laer ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche des gleichnamigen Stadtteils erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Zum Erhebungszeitpunkt stand der Lebensmittelmarkt im Nahversorgungszentrum (ehemals Edeka) leer, so dass hier nur eine Verkaufsfläche von 200 m² erhoben wurde. Im Jahr 2011 wurde der Leerstand durch den Lebensmittelmarkt CAP nachgenutzt und das Zentrum durch diesen neuen **Magnetbetrieb** wieder belebt werden. In der Folge ist die **Gesamtverkaufsfläche** auf ca. **850 m²** gewachsen. Damit stellt Laer nach wie vor ein quantitativ relativ kleines Nahversorgungszentrum dar. Mit Ausnahme des inzwischen nachgenutzten Lebensmittelmarktes bestanden zum Erhebungszeitpunkt **keine Leerstände**.

Tabelle 50: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Laer nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	4	160	1,2
Mittelfristiger Bedarf	1	20	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	-	-	-
Summe**	5 (+1)	180 (+650)	1,3

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010 unter Berücksichtigung der Eröffnung des CAP-Marktes im Jahr 2011

Städtebauliche Rahmenbedingungen

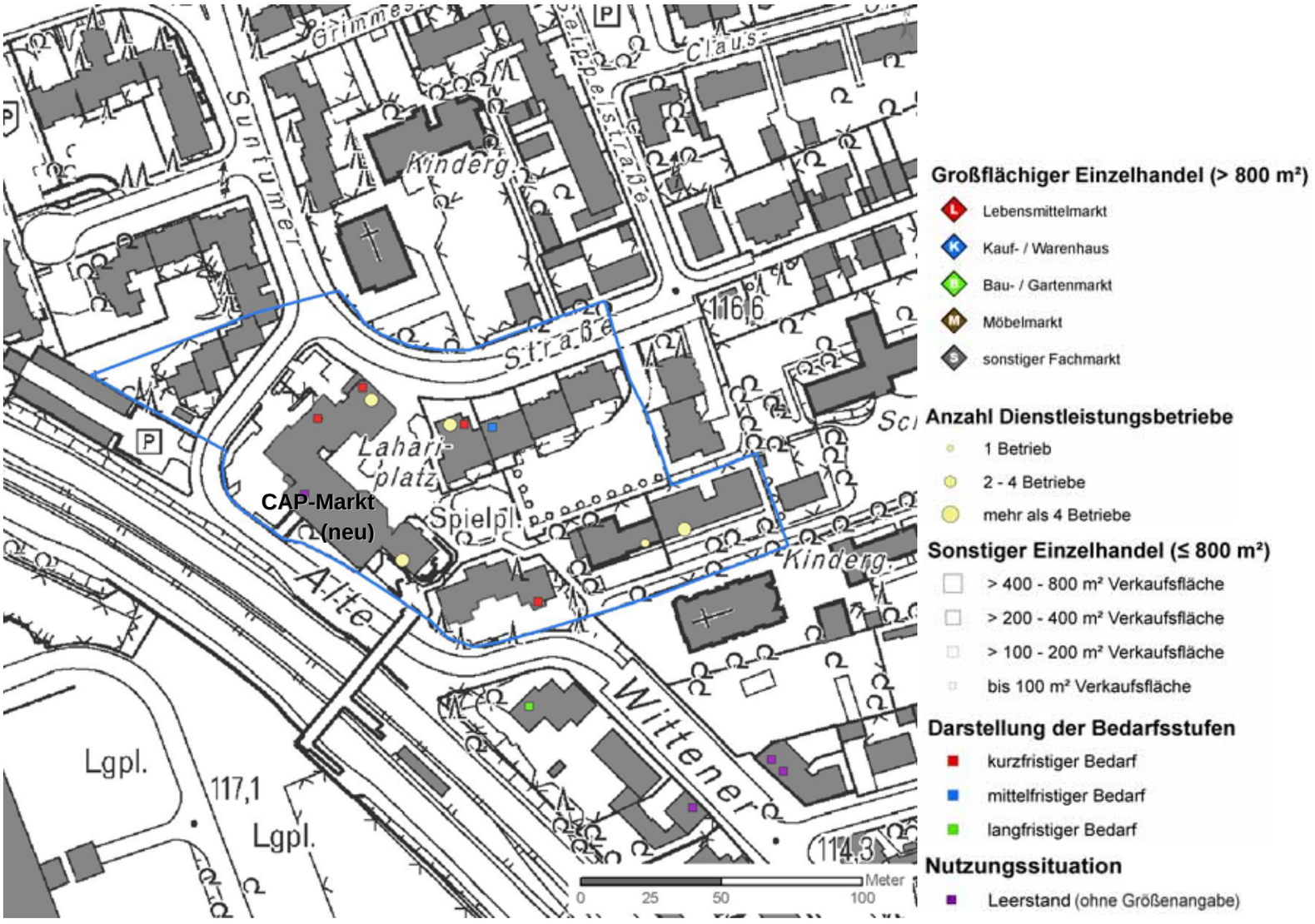
Das Zentrum befindet sich innerhalb eines Wohngebietes im Bereich des Lahariplatzes. Es ist charakterisiert durch eine nach innen orientierte Platzsituation, welche sich leicht zur Suntumer Straße hin öffnet. An diesem gepflegten und begrünten Platz liegt auch der Magnetbetrieb CAP. In Folge der kompakten Struktur entsteht hier ein zentraler Charakter. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Laer **zwölf Dienstleistungsbetriebe** ermittelt.

Foto 28: Nahversorgungszentrum Laer



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 45: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Laer (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.5.5 Nahversorgungszentrum Kaltehardt

Das Zentrum Kaltehardt liegt im Süden des Stadtbezirks in einem Wohngebiet. Südlich von Kaltehardt verläuft die BAB 44. Ein Anschluss erfolgt über die Baroper Straße. Die Einbindung in das ÖPNV-Netz übernehmen die Haltestellen Rebhuhnweg und Kaltehardtstraße. Kaltehardt ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion die umliegenden Wohngebiete übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit 6 Betrieben und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.000 m²** bewegt sich Kaltehardt rein quantitativ im unteren Mittelfeld der Bochumer Nahversorgungszentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe werden nur in minimalem Umfang als Randsortiment angeboten. Gegenüber dem Jahr 2005/06 präsentiert sich die Betriebsanzahl im Zentrum leicht rückläufig. Es existieren **keine Leerstände.**

Als **Magnetbetrieb** fungiert ein Supermarkt (Rewe) mit integriertem Bioladen (Naturkost Artmann), ein in dieser Form in der Stadt Bochum einzigartiger und attraktiver Betriebstyp.

Tabelle 51: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Kaltehardt nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	6	980	4,4
Mittelfristiger Bedarf	-	10	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	-	10	< 0,1
Summe**	6	1.000	4,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Nahversorgungszentrum weist eine zweiteilige Struktur auf. Der nördliche Bereich befindet sich der Straße Am Neggenborn südlich der Einmündung der Straße Kaltehardt und weist einen sehr kleinteiligen, straßeneinseitigen und nicht zusammenhängenden Einzelhandelsbesatz auf. Die Zahl der Einzelhandelsbetriebe in diesem Bereich hat seit 2004/05 abgenommen. Ebenfalls in der Abgrenzung enthalten ist ein räumlich abgesetzter Getränkemarkt am Rebhuhnweg. Der zweite, südwestlich davon befindliche Teil der Abgrenzung umfasst lediglich den Rewe-Supermarkt mit integriertem Bioladen als Solitär. Eine städtebaulich funktionale Verbindung der beiden Teilbereiche, die sich in rd. 100 Metern Entfernung zueinander befinden, besteht nicht. Insgesamt wurden im Erhebungszeitraum im Zentrum Kaltehardt **acht Dienstleistungsbetriebe** ermittelt.

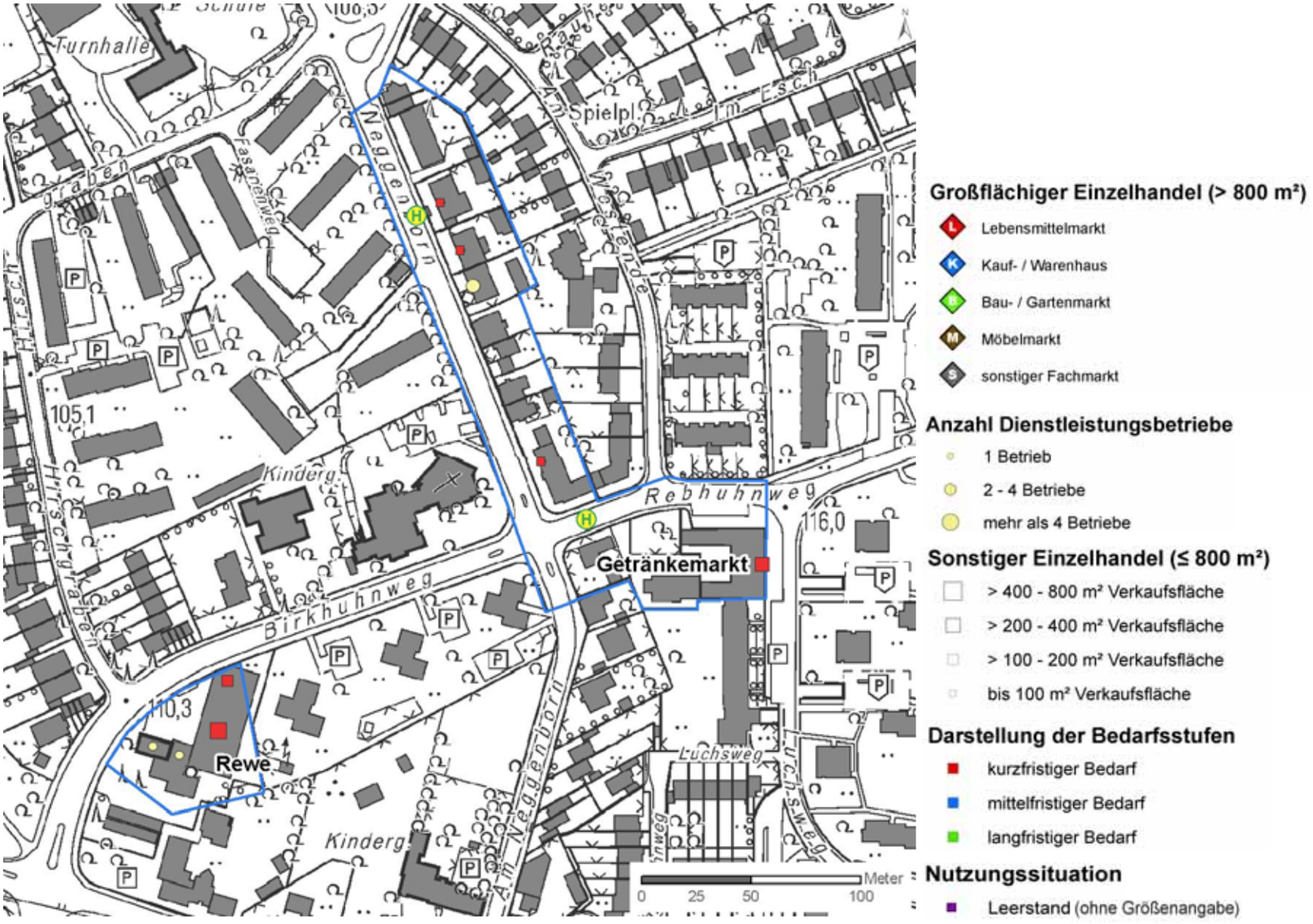
Foto 29: Nahversorgungszentrum Kaltehardt



Quelle: eigene Aufnahme

Auf Grund des insgesamt geringen und unzusammenhängenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes ist ein zentraler Charakter insgesamt nicht ablesbar. Gleichwohl nehmen die vorhandenen Betriebe, insbesondere der Supermarkt, eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein.

Karte 46: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Kaltehardt (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.5.6 Sonderstandort Industriestraße

Der nicht integrierte Standort an der Industriestraße liegt westlich des Stadtteilzentrums Langendreer - Alter Bahnhof. Die Industriestraße bindet diesen Standort an die BAB 43 an. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt nicht in unmittelbarer Nähe des nicht integrierten Standortes, sondern lediglich nördlich davon über die Haltestelle Am Koppstück.

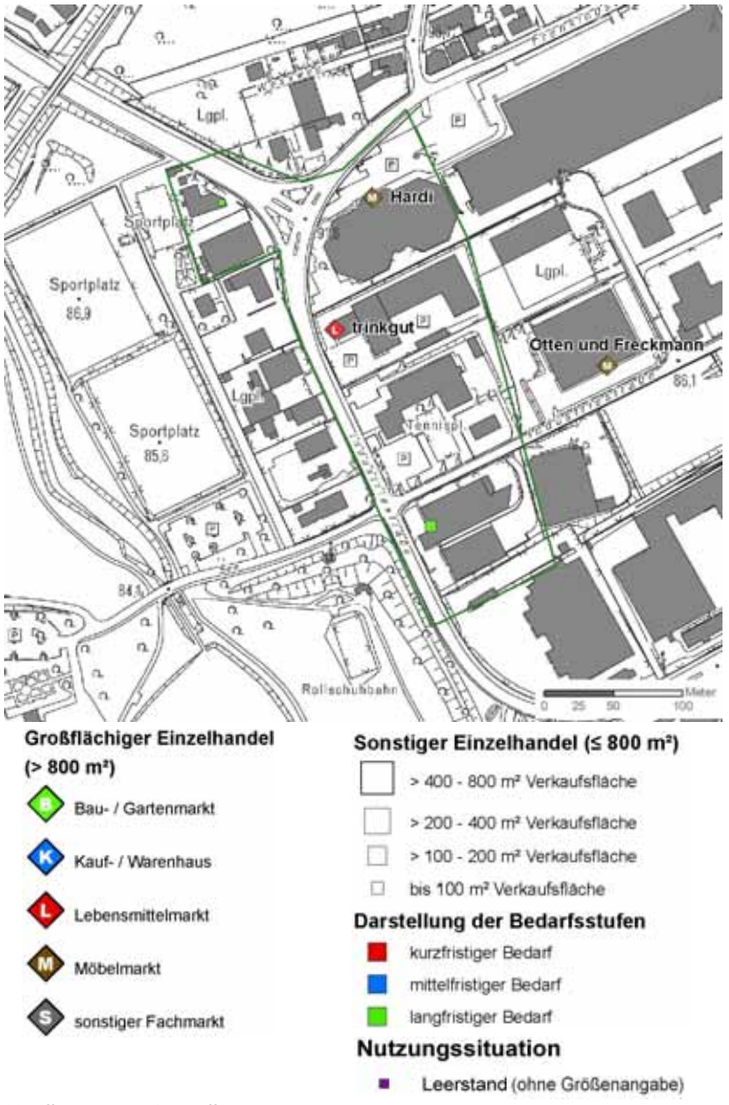
Der Sonderstandort besteht aus lediglich vier in einem ansonsten eher gewerblich geprägten Umfeld ansässigen Betrieben mit einer Gesamtverkaufsfläche zum Erhebungszeitpunkt von rd. 17.300 m², hiervon ein Großteil im langfristigen Bedarfsbereich. Der Sonderstandort wird stark vom Möbelanbieter Hardi geprägt, der allein rd. 16.000 m² Verkaufsfläche auf sich vereint. Diesbezüglich fügt sich der Standort nur bedingt in die Systematik der Bochumer Sonderstandorte ein; zukünftig ist daher eine Herausnahme des Standortes aus dieser Kategorie geplant.

Tabelle 52: Einzelhandelssituation im nicht integrierten Sonderstandort Industriestraße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	1	920	3,5
Mittelfristiger Bedarf	-	710	1,7
Langfristiger Bedarf*	3	15.700	27,6
Summe**	4	17.330	32,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Karte 47: Angebotssituation im Sonderstandort Industriestraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung



Stadtteilzentrum Unicenter Querenburg

7.6 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Süd

Im Stadtbezirk Süd leben insgesamt rd. 49.300 Einwohner. Das Kaufkraftniveau liegt im Bezirk Süd etwa 4 % über dem gesamtstädtischen Durchschnitt (vgl. Kapitel 5.3). Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 24.100 m² und ist somit die geringste unter allen Bochumer Stadtbezirken, mit einer seit 2004/05 sogar leicht rückläufigen Tendenz. Auch bezüglich der Zentralität liegt der Stadtbezirk mit einem Wert von 0,37 (2004/05: 0,36) an letzter Stelle unter den Bochumer Stadtbezirken.

Tabelle 53: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Süd nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	11.110	54,7	103,1	0,53
Blumen / Zoo	850	1,8	5,3	0,34
Gesundheit und Körperpflege	1.860	8,5	16,1	0,53
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	1.810	9,0	9,7	0,92
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	**15.630**	**73,9**	**134,2**	**0,55**
Bekleidung / Textilien	1.450	3,5	22,3	0,16
Schuhe / Lederwaren	350	1,1	5,5	0,19
GPK / Haushaltswaren	1.080	2,1	3,4	0,62
Spielwaren / Hobbyartikel	780	2,1	5,5	0,39
Sport und Freizeit	290	0,7	4,1	0,18
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	**3.950**	**9,6**	**40,9**	**0,23**
Wohneinrichtung	650	1,3	5,6	0,23
Möbel	1.460	2,4	13,9	0,17
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	230	0,6	6,8	0,08
Elektronik / Multimedia	440	2,8	17,3	0,16
Medizinische / orthopädische Artikel	330	1,9	3,5	0,55
Uhren / Schmuck	60	0,4	2,5	0,15
Baumarktsortimente	510	0,8	22,2	0,03
Gartenmarktsortimente	800	0,6	4,1	0,14
Überwiegend langfristiger Bedarf	**4.480**	**10,7**	**75,9**	**0,14**
Sonstiges	70	0,3	1,9	-[1]
Summe*	**24.140**	**94,5**	**252,9**	**0,37**

[1] Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

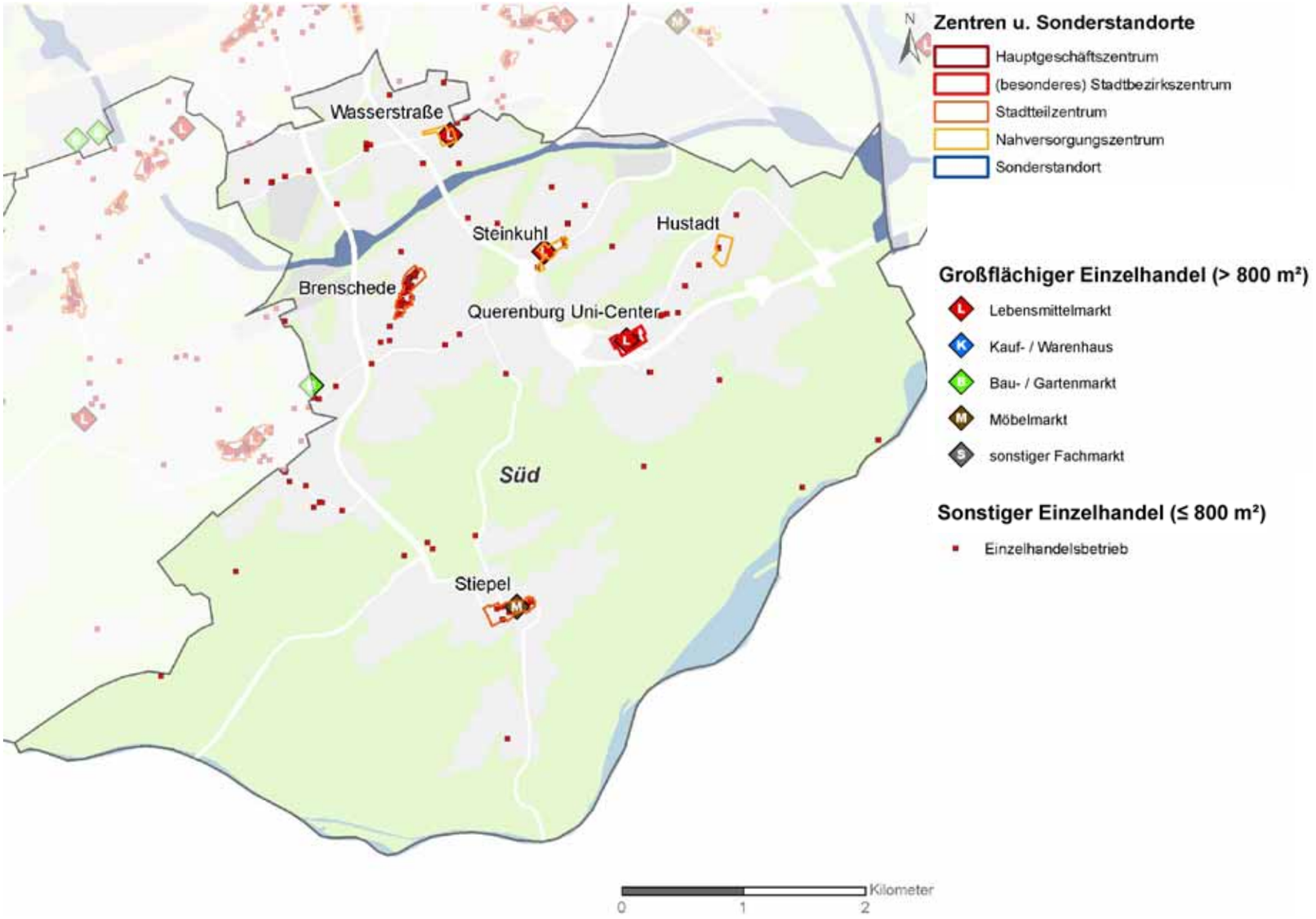
* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010 und Daten der BBE, Köln 2010

In allen Bedarfsbereichen kommt es zu sehr hohen Kaufkraftabflüssen. Lediglich die Branche PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften weist eine vergleichsweise ausgeglichene Bilanz auf, was insbesondere dem umfangreichen Angebot im Umfeld der Universität (v. a. im Uni-Center) geschuldet ist. In den sonstigen nahversorgungsrelevanten Branchen entspricht der lokale Umsatz hingegen in seiner Größenordnung maximal der Hälfte des lokalen Kaufkraftvolumens. Noch geringer fallen die Zentralitäten in den anderen Bedarfsbereichen aus.

Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Süd. Auffällig stellt sich die geringe Anzahl großflächiger Anbieter im Bezirk dar. Es existieren keine Sonderstandorte im Stadtbezirk. Die Einzelhandelsbetriebe weisen eine erfreulich hohe Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche auf.

Karte 48: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Süd



Quelle: eigene Darstellung

7.6.1 Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center

Das Zentrum Querenburg Uni-Center liegt nordwestlich der Ruhr-Universität Bochum im Stadtteil Querenburg. Die Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Universitätsstraße, die ein Zubringer zur BAB 43 ist. Die Einbindung in das ÖPNV-Netz wird durch den angrenzenden U-Bahn-Haltepunkt Ruhr-Universität sowie verschiedene Buslinien gewährleistet. Das Zentrum Querenburg Uni-Center ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Süd übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **9.500 m²** zum Erhebungszeitpunkt, einer gegenüber dem Jahr 2004/05 relativ konstanten Größenordnung, bewegte sich das Uni-Center rein quantitativ im Mittelfeld der Bochumer Stadtbezirkszentren. Die Angebotsstruktur wurde jedoch stark von dem SB-Warenhaus Toom als dem mit knapp 6.000 m² Verkaufsfläche mit Abstand größten Betrieb des Zentrums dominiert, welcher zwischenzeitlich (Ende 2011) geschlossen wurde. Für den Sommer 2012 ist eine partielle Nachnutzung des in der jetzigen, zweigeschossigen Form nicht mehr zeitgemäßen Ladenlokals geplant: Auf rd. 2.000 m² ebenerdiger Verkaufsfläche soll ein Verbrauchermarkt (Betreiber Kaufpark) angesiedelt werden. Dadurch wird sich die Verkaufsfläche des Zentrums auf **knapp 6.000 m² Verkaufsfläche** reduzieren.

Der deutliche Schwerpunkt in der Versorgung liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Lediglich acht Betriebe sind der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zuzurechnen. Bei insgesamt nur dreißig Einzelhandelsbetrieben im Zentrum präsentiert sich die betriebsbezogene **Leerstandsquote** mit **zehn Ladenlokalen** erhöht.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- ehemals das SB-Warenhaus Toom bzw. zukünftig der Verbrauchermarkt Kaufpark;
- der Lebensmitteldiscounter Netto,
- Fachdiscounter wie u. a. Rossmann und Kik sowie
- (spezialisierter) Fachhandel mit einem Schwerpunkt in der Branche PBS / Schreibwaren / Bücher.

Tabelle 54: Einzelhandelssituation im Zentrum Querenburg Uni-Center nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	22	6.100	29,3
Mittelfristiger Bedarf	4	2.450	5,4
Langfristiger Bedarf*	4	1.000	2,8
Summe**	30	9.550	37,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Als einziges Bochumer Zentrum wird das Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center von einem Einkaufszentrum gebildet. Das Anfang der 1970er Jahre eröffnete Uni-Center wurde, baulich und einzelhandelsseitig kompakt in Ladenpassagenform, in Ergänzung zur südöstlich befindlichen Ruhr-Universität Bochum konzipiert. Das Uni-Center ist eingebettet in mehrere große Wohnkomplexe, die teilweise als Studentenwohnheime fungieren. Im Erhebungszeitraum wurden im Uni-Center **42 Dienstleistungsbetriebe** ermittelt, teilweise sind auch öffentliche Einrichtungen (u. a. Bücherei, Kirchenzentrum) in das Einkaufszentrum integriert. Das Uni-Center weist einen Investitionsrückstand auf, der vor allem bei der in den oberen Stockwerken befindlichen Wohnbebauung augenfällig wird.

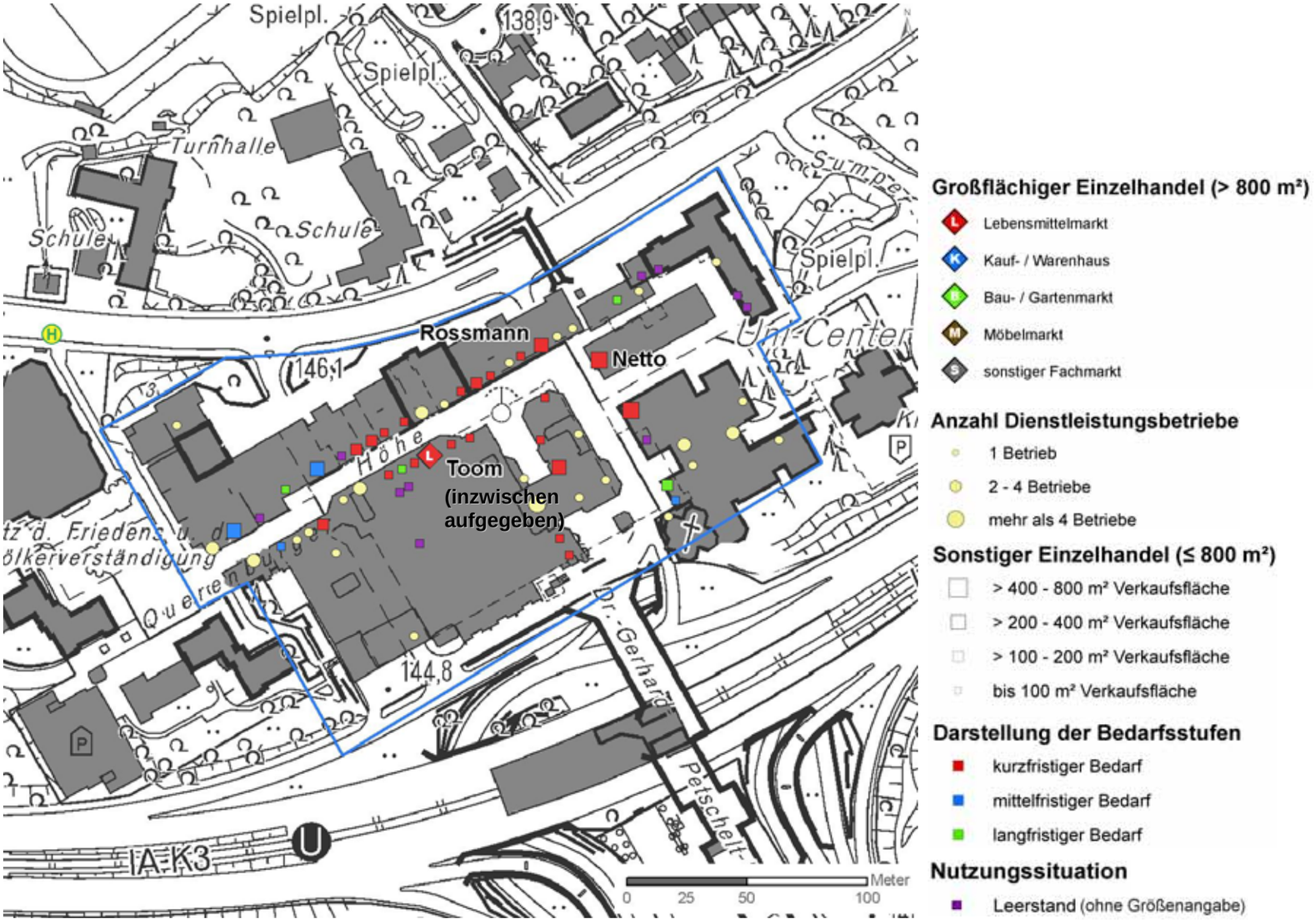
Foto 30: Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center



Quelle: eigene Aufnahme

Wenngleich das Uni-Center bereits heute in Folge von Angebotsstruktur und -umfang keine stadtbezirksweite Versorgungsfunktion erfüllen kann, so kommt dem dortigen Einzelhandel doch eine sehr wichtige (Nah-) Versorgungsfunktion der rd. 20.000 Einwohner des teilweise sehr dicht besiedelten Stadtteils Querenburg zu, für die das Uni-Center – neben dem Nahversorgungszentrum Steinkuhl – den einzigen und wichtigsten Angebotsstandort im Stadtteil darstellt. Aus diesem Grund ist die inzwischen feststehende Nachfolgenutzung der Toom-Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt im Uni-Center von besonders hoher versorgungsstruktureller Bedeutung.

Karte 49: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.6.2 Stadtteilzentrum Brenschede

Das Zentrum befindet sich im Westen des Stadtbezirks. Die Buslinie 349 bindet das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Ein Anschluss an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Brenscheder Straße sowie die Universitätsstraße. Brenschede ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von knapp **3.700 m²** gehört das Stadtteilzentrum Brenschede zu den größeren in seiner Kategorie. Die Entwicklung seit dem Jahr 2004/05 ist als stabil zu bewerten. Ein besonders umfangreiches Angebot weist der kurzfristige Bedarfsbereich auf, aber auch in den Branchen der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe findet sich mit insgesamt 13 Betrieben ein sehr ausdifferenziertes Angebot. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **keine Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- die Lebensmittelmärkte Rewe und Edeka, die mit Verkaufsflächen von weniger als 800 m² jedoch unterhalb moderner Marktgrößenordnungen liegen,
- der Lebensmitteldiscounter Netto und
- der Drogerist Rossmann.

Tabelle 55: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Brenschede nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	20	2.780	14,3
Mittelfristiger Bedarf	5	400	1,2
Langfristiger Bedarf*	8	520	2,0
Summe**	33	3.690	17,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich als Bandstruktur entlang der Brenscheder Straße zwischen den Einmündungen Im Kempken im Süden und Stiepeler Straße im Norden. Eine Aufweitung dieser Struktur erfolgt nur im Kreuzungsbereich mit der Glücksburger Straße.

Das Zentrum weist einen durchgängigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit einer als günstig zu bewertenden, gleichmäßigen Verteilung der Magnetbetriebe über die nahezu gesamte Länge des Zentrums auf (bei einem leichten Schwerpunkt im südlichen Bereich). Insgesamt wurden rd. **28 Dienstleistungsbetriebe** innerhalb der Abgrenzung ermittelt. Das Stadtteilzentrum präsentiert sich in seiner Gesamtheit (Gestaltung des öffentlichen Raumes, Bausubstanz und Außendarstellung der Einzelhandelsbetriebe) gepflegt und attraktiv. In Kombination mit den relativ hohen Passantenfrequenzen entsteht so eine angenehme und lebendige Einkaufsatmosphäre.

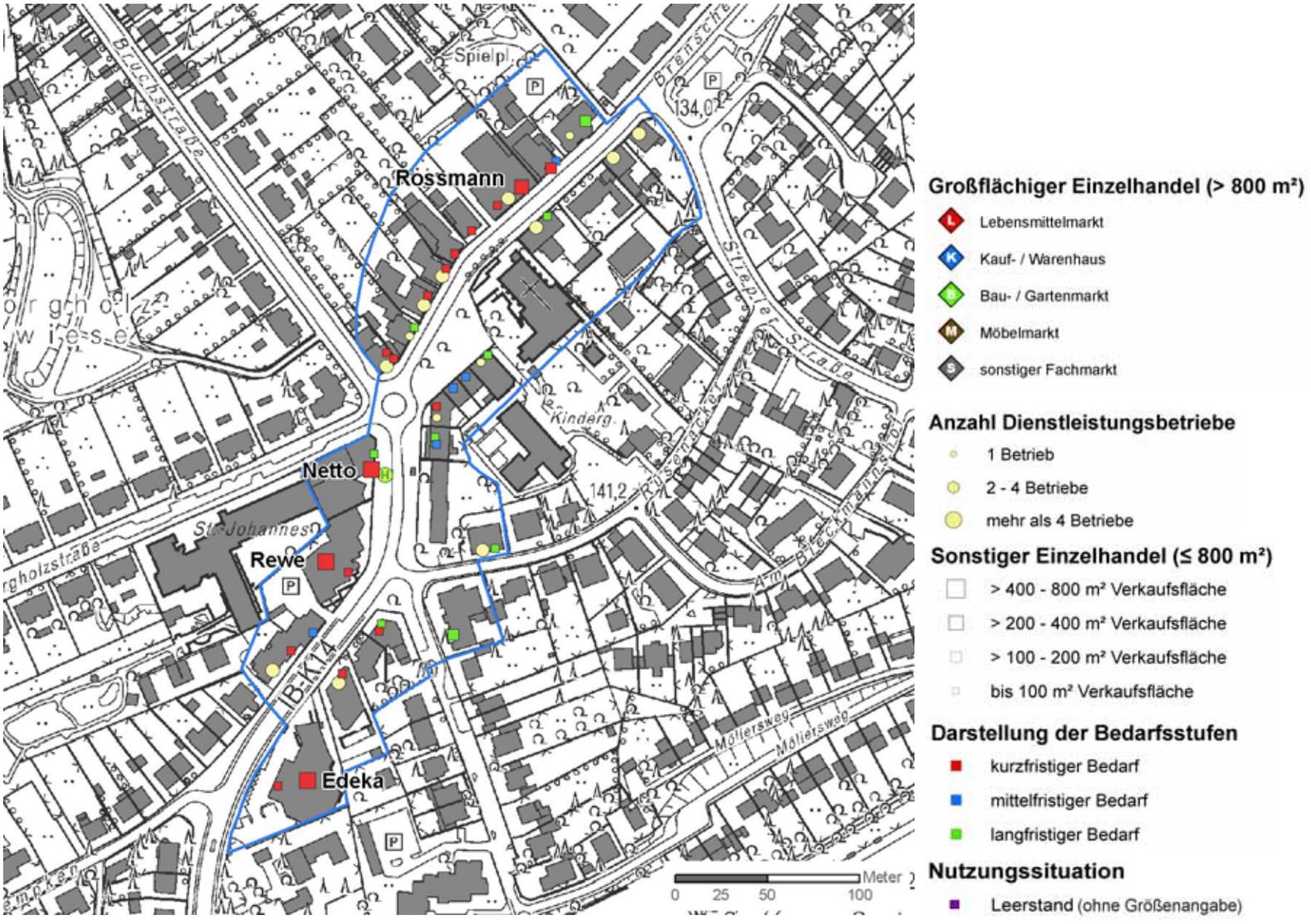
Foto 31: Stadtteilzentrum Brenschede



Quelle: eigene Aufnahme

Das Zentrum kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen.

Karte 50: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Brenschede (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.6.3 Stadtteilzentrum Stiepel

Das Zentrum liegt im Süden des Stadtbezirks in dem siedlungsstrukturell abgesetzten Stadtteil Stiepel. Es ist über die Kemnader Straße und im weiteren Verlauf über die Wittener Straße an die BAB 43 angebunden. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltepunkte Ministerstraße und Haarholzstraße, welche jeweils am Rand des Zentrums liegen. Stiepel ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.900 m²** handelte es sich bei Stiepel zum Erhebungszeitpunkt um eines der kleineren Stadtteilzentren. Ein Angebotsschwerpunkt ist – untypisch für ein Stadtteilzentrum – im langfristigen Bedarfsbereich auszumachen. Der kurzfristige Bedarfsbereich ist jedoch ebenfalls in relevantem Umfang vertreten. Gegenüber dem Jahr 2004/05 hat sich die Angebotsausstattung im Zentrum in Folge der Schließung des Edeka-Marktes zwischenzeitlich rückläufig entwickelt. Im Laufe des Jahres 2011 erfolgte jedoch eine Neuansiedlung eines Supermarktes mit ca. 1.200 m² Verkaufsfläche im Rahmen des Neubauprojektes „Kemnader Platz". Dadurch konnte die Verkaufsfläche des Zentrums auf geschätzte rd. **4.000 m²** erhöht werden (in Tabelle 56 noch nicht enthalten). Neben der zwischenzeitlich durch den Drogeristen Schlecker nachgenutzten, seit März 2012 jedoch wieder leerstehenden, ehemaligen Edeka-Immobilie bestanden zum Erhebungszeitpunkt **keine Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- die Lebensmittelmärkte Kaisers und Rewe (neu) und
- das große Fachgeschäft Möbel Rumberg

Tabelle 56: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Stiepel nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	9	930	4,6
Mittelfristiger Bedarf	2	180	0,5
Langfristiger Bedarf*	5	1.760	3,8
Summe**	16	2.870	8,9

* inkl. Warengruppe „Sonstiges"
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum Stiepel zieht sich zwischen den Einmündungen Ministerstraße und Haarholzerstraße entlang der Kemnader Straße. Während sich der Schwerpunkt des Zentrums in der Vergangenheit im östlichen Bereich befand, hat der westliche Teil durch die Neuansiedlung des Supermarktes Rewe eine Aufwertung und Stärkung erfahren. Insgesamt wurden rd. **40 Dienstleistungsbetriebe** innerhalb der Abgrenzung ermittelt, die jedoch eine hohe Konzentration auf einzelne Geschäftshäuser aufweisen. Die ansprechende städtebauliche Gestaltung und das gepflegte Erscheinungsbild des Zentrums befördern eine angenehme Aufenthaltsqualität.

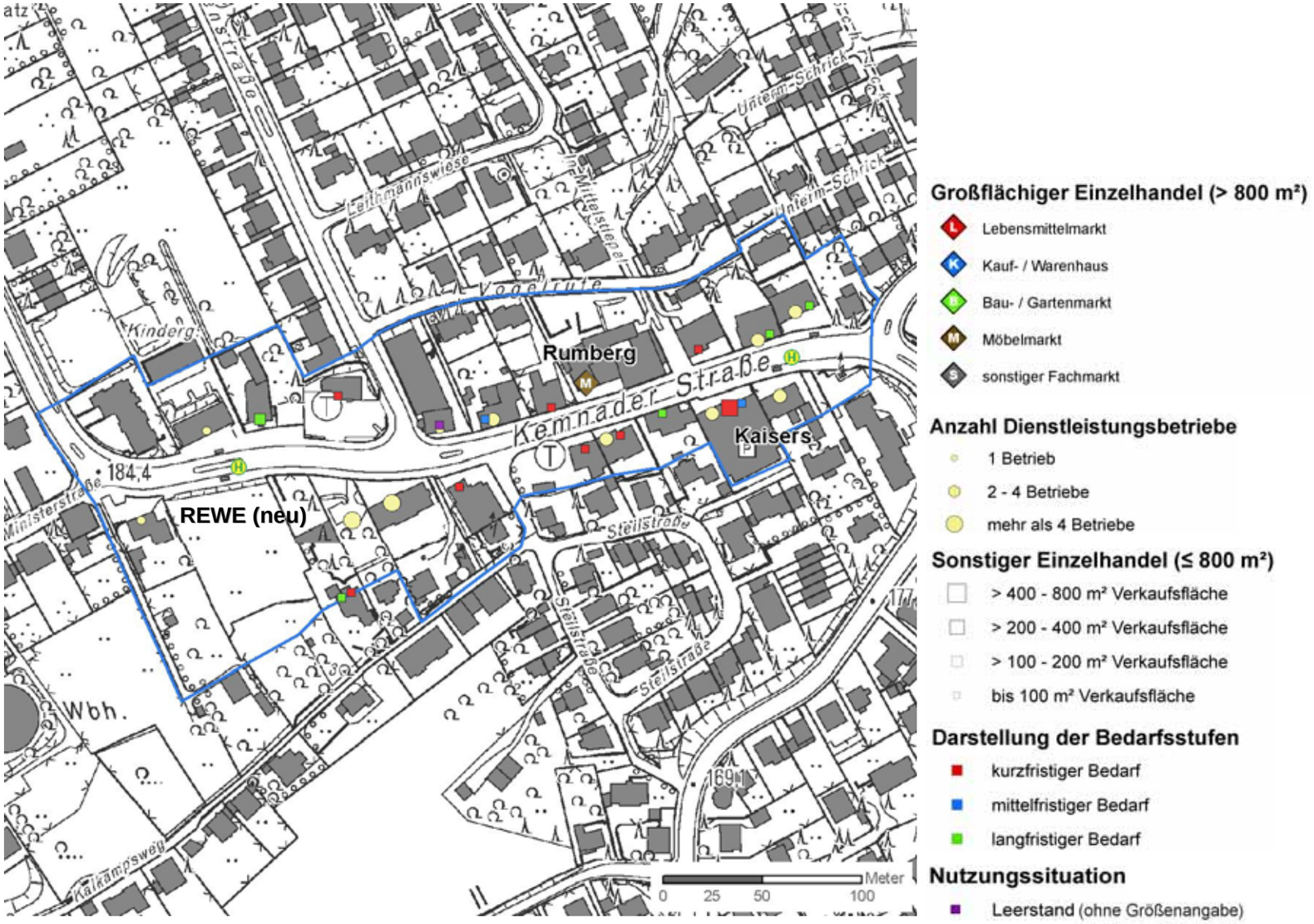
Foto 32: Stadtteilzentrum Stiepel



Quelle: eigene Aufnahme

Wenngleich die Verkaufsfläche des Zentrums durch die jüngste Neuansiedlung gesteigert werden konnte, so beschränkt sich doch das Angebotsspektrum nach wie vor überwiegend auf den kurzfristigen und den langfristigen (hier v. a. Möbel) Bedarfsbereich. Die ergänzenden Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe erreichen insgesamt nicht die für ein Stadtteilzentrum notwendige Angebotsquantität und -vielfalt.

Karte 51: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Stiepel (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.6.4 Nahversorgungszentrum Hustadt

Das Zentrum liegt im Nordosten des Stadtbezirks und nordöstlich des Zentrums Querenburg Uni-Center. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt über die Straßen Auf dem Backenberg, Hustadtring sowie der Universitätsstraße. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz besteht außerhalb des Zentrums über die Linien U35 und 346. Das Zentrum Hustadt ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Das Nahversorgungszentrum Hustadt war bereits zum Erhebungszeitpunkt 2010 mit drei Betrieben und einer Gesamtverkaufsfläche von nur 300 m², von der ein Großteil auf die kurzfristige Bedarfsstufe entfiel, eines der kleinsten Bochumer Nahversorgungszentren. Innerhalb der Abgrenzung existierte ein kleinflächiger Leerstand. Zwischenzeitlich wurde jedoch auch der Drogerist Schlecker aufgegeben, wodurch sich die Verkaufsfläche des Zentrums auf nunmehr weniger als 100 m² reduziert hat.

Tabelle 57: Einzelhandelssituation im Zentrum Hustadt nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	3	290	1,1
Mittelfristiger Bedarf	-	10	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	-	10	< 0,1
Summe**	3	310	1,2

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum befindet sich in einer Großwohnsiedlung an der Straße Auf dem Backenberg. Es ist in Form eines Platzes mit einzelnen kleinteiligen, in die Erdgeschosse der angrenzenden Gebäude integrierten Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ausgebildet. Ein zentraler Charakter ist infolge des geringen Besatzes und der städtebaulichen Gestaltung nicht erkennbar. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Hustadt sechs Dienstleistungsbetriebe ermittelt.

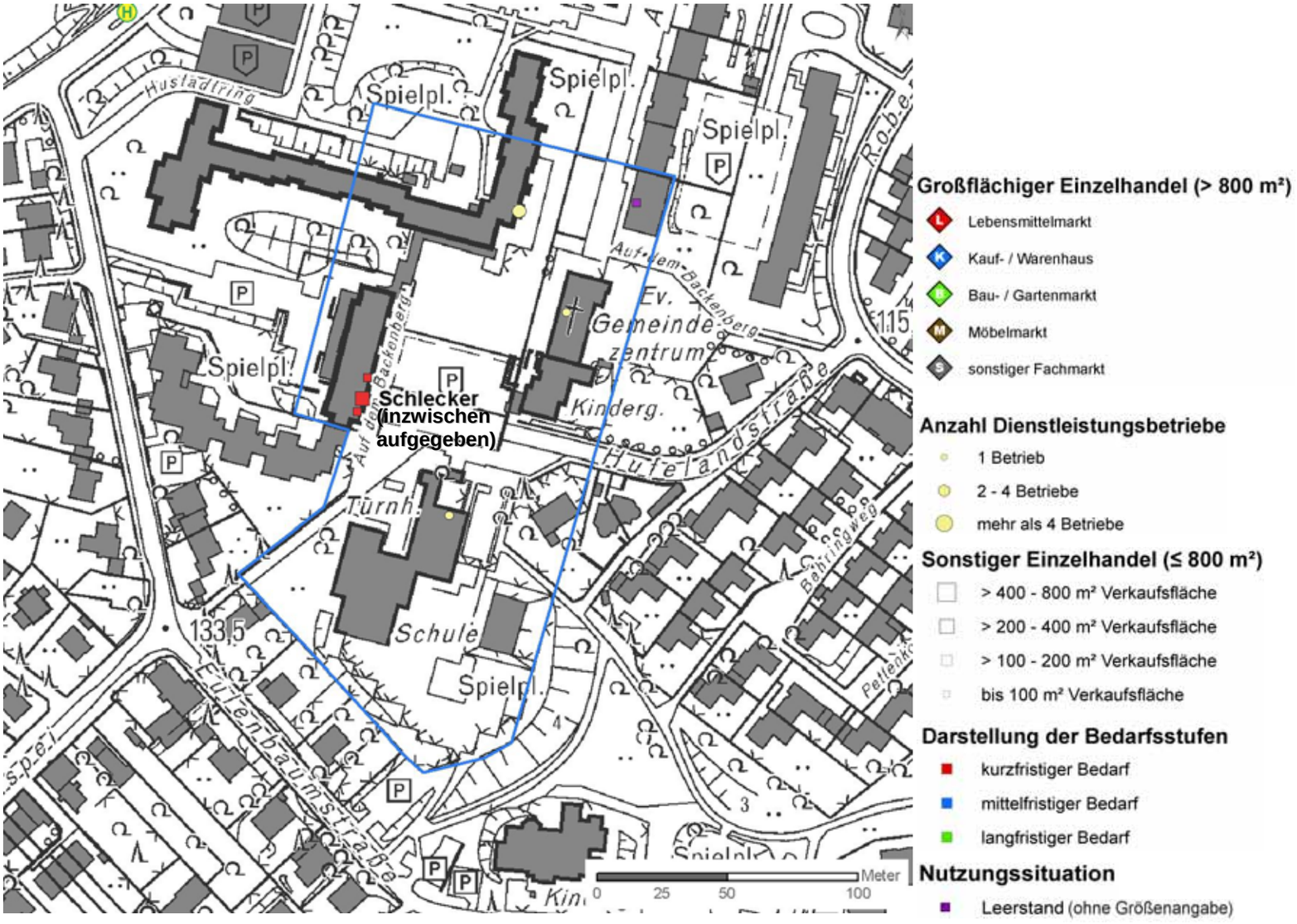
Den umgebenden Siedlungsbereichen fehlt derzeit eine angemessene Nahversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln (vgl. Kapitel 6.4 und 9.6). Eine Entwicklung des abgegrenzten Bereiches zu einem funktionsfähigen Nahversorgungszentrum erscheint jedoch u. a. in Anbetracht der baulichen Gestaltung der Umgebung (Flächenverfügbarkeit, verkehrliche Erschließung) nicht realistisch. Die Bestrebungen zur notwendigen Verbesserung der Nahversorgungssituation im Umfeld sollten sich daher zukünftig nicht ausschließlich auf den dargestellten Bereich beschränken.

Foto 33: Nahversorgungszentrum Hustadt



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 52: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Hustadt (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.6.5 Nahversorgungszentrum Steinkuhl

Das Zentrum befindet sich nordwestlich des Zentrums Querenburg Uni-Center. Über die Universitätsstraße erfolgt eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz. An das ÖPNV-Netz ist das Zentrum über den Haltepunkt Markstraße angebunden. Das Zentrum Steinkuhl ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden, relativ dicht besiedelten Wohngebiete übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **1.450 m²** bewegt sich das Zentrum Steinkuhl im Vergleich mit den Bochumer Nahversorgungszentren rein quantitativ im oberen Bereich. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsbereiche sind nur als Randsortiment in geringem Umfang vorhanden. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten **keine Leerstände**. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum weitestgehend unverändert.

Als **Magnetbetriebe** fungieren

- der großflächige Lebensmittelmarkt Rewe und
- der Lebensmitteldiscounter Aldi, der jedoch eine deutlich unterhalb heute gängiger Größenordnungen liegende Verkaufsfläche von weniger als 400 m² aufweist.

Tabelle 58: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Steinkuhl nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	1.380	6,8
Mittelfristiger Bedarf	-	50	0,2
Langfristiger Bedarf*	-	20	0,1
Summe**	7	1.450	7,1

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum befindet sich an der Markstraße; ein Großteil des Besatzes, u. a. der Magnetbetrieb Rewe, orientiert sich jedoch um den Riesebessenplatz rückwärtig zur Markstraße. Darüber hinaus befinden sich der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie, stärker abgesetzt, zwei weitere Betriebe (darunter eine Tankstelle direkt an der Markstraße. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Steinkuhl **sechs Dienstleistungsbetriebe** ermittelt. Ein zentraler Charakter ist, trotz eines etwas „in die Jahre gekommenen“ Erscheinungsbildes, in Folge der baulich kompakten Form vor allem am Riesebessenplatz ablesbar. Der zentrale Charakter an der Markstraße wird durch den Durchgangsstraßencharakter und die hohe Verkehrsbelastung eingeschränkt.

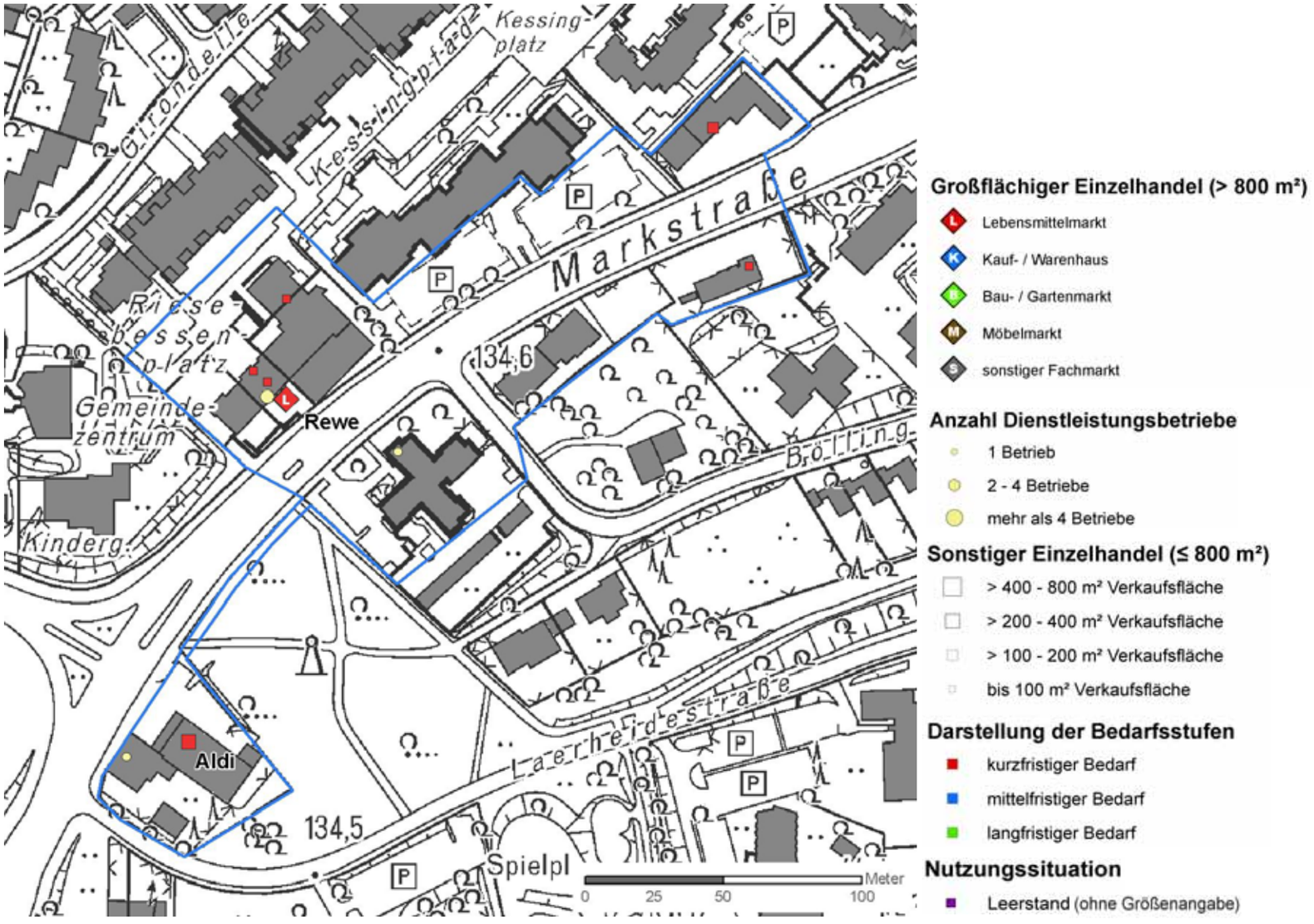
Foto 34: Nahversorgungszentrum Steinkuhl



Quelle: eigene Aufnahme

In den vergangenen Jahren wurden verschiedene Optionen zum Ausbau des zentralen Versorgungsbereiches diskutiert, jedoch aufgrund unterschiedlicher Restriktionen bislang nicht umgesetzt. Nach wie vor aktuell sind Erweiterungspläne des Lebensmitteldiscounters unter Einbeziehung eines angrenzenden Grundstücks, die jedoch den Abriss des dortigen Gastronomiebetriebes Grunewald erfordern würden, weshalb sie in der öffentlichen Diskussion nicht unumstritten sind.

Karte 53: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Steinkuhl (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.6.6 Nahversorgungszentrum Wasserstraße

Das Zentrum Wasserstraße liegt im Norden des Stadtbezirks Süd. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz erfolgt über die Haltestellen Velsstraße und Wasserstraße außerhalb des abgegrenzten Zentrums. Die Wasserstraße und die Universitätsstraße binden das Zentrum an das überörtliche Straßennetz an. Das Zentrum Wasserstraße ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.050 m² bewegt sich das Zentrum Wasserstraße im Vergleich mit den Bochumer Nahversorgungszentren quantitativ im mittleren Bereich. Jedoch sind innerhalb der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 nach zwei Betriebsaufgaben aktuell nur zwei Betriebe ansässig. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsbereiche sind nur als Randsortiment in geringem Umfang vorhanden. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten keine Leerstände.

Als Magnetbetrieb fungiert der großflächige Lebensmittelmarkt Edeka.

Tabelle 59: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Wasserstraße nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	2	970	4,6
Mittelfristiger Bedarf	-	50	0,1
Langfristiger Bedarf*	-	20	0,1
Summe**	2	1.040	4,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum gemäß der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 befindet sich an der Wasserstraße im Einmündungsbereich Paulstraße / Stoodtstraße. In dem abgegrenzten Bereich sind jedoch nur zwei Einzelhandels- und fünf Dienstleistungsbetriebe ansässig. Östlich schließt sich vereinzelt weiterer, kleinteiliger Einzelhandelsbesatz an.

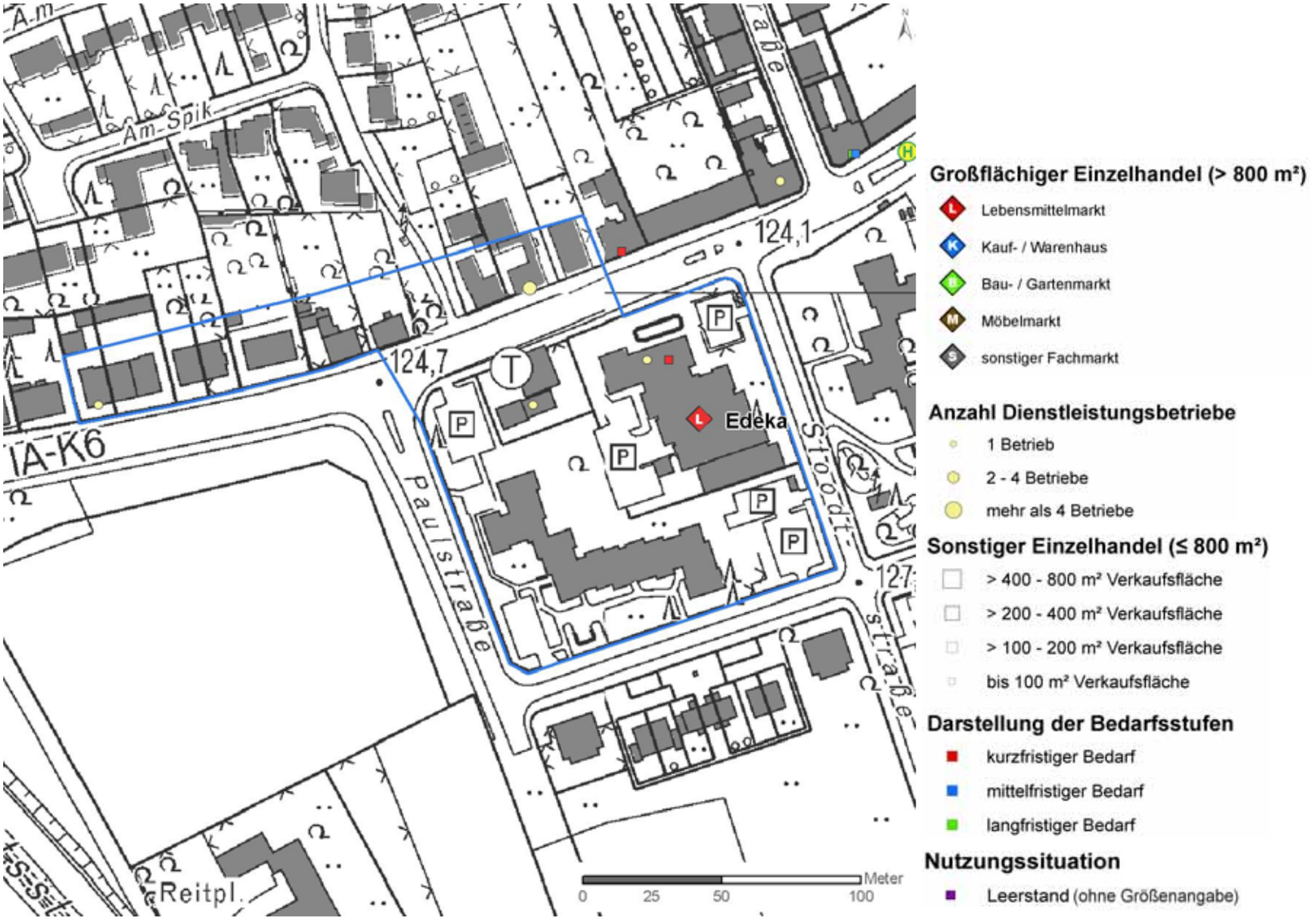
Foto 35: Nahversorgungszentrum Wasserstraße



Quelle: eigene Aufnahme

Wenngleich die vorhandenen Betriebe, insbesondere der Supermarkt, eine wichtige Nahversorgungsfunktion einnehmen, ist ein zentraler Versorgungsbereich in Folge der städtebaulichen Rahmenbedingungen und des nur punktuellen Einzelhandelsbesetztes insgesamt nicht ablesbar.

Karte 54: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Wasserstraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.7 Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Südwest

Der Stadtbezirk Südwest verfügt über insgesamt rd. 55.100 Einwohner. Die Gesamtverkaufsfläche liegt bei rd. 47.900 m²; sie ist seit dem Jahr 2004/05 leicht gewachsen. Auch Umsatz und Zentralität konnten u. a. als Folge von Zuwächsen im Lebensmittelbereich gegenüber dem Jahr 2004/05 erkennbar gesteigert werden. Die Gesamtzentralität konnte von 0,49 auf 0,59 erhöht werden. Nach wie vor weist der Bezirk damit jedoch die nach Süd zweithöchsten Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft unter allen Bezirken auf.

Tabelle 60: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Südwest nach Branchen

Warengruppe	Verkaufsfläche (m²)	Umsatz (Mio. Euro)	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	17.210	84,9	112,6	0,75
Blumen / Zoo	2.150	4,9	5,8	0,84
Gesundheit und Körperpflege	3.160	15,6	17,6	0,89
PBS / Bücher / Zeitungen / Zeitschriften	800	4,4	10,5	0,42
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	23.320	109,8	146,5	0,75
Bekleidung / Textilien	3.550	9,5	24,0	0,39
Schuhe / Lederwaren	370	1,3	6,0	0,22
GPK / Haushaltswaren	2.710	5,5	3,7	1,48
Spielwaren / Hobbyartikel	620	2,1	5,9	0,36
Sport und Freizeit	560	1,6	4,4	0,37
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	7.810	20,0	44,1	0,45
Wohneinrichtung	1.590	3,1	6,1	0,51
Möbel	4.090	6,4	15,0	0,43
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	590	2,1	7,3	0,29
Elektronik / Multimedia	550	4,1	18,7	0,22
Medizinische / orthopädische Artikel	740	4,6	3,8	1,20
Uhren / Schmuck	250	1,9	2,7	0,71
Baumarktsortimente	1.820	2,6	24,5	0,11
Gartenmarktsortimente	6.870	5,5	4,4	1,24
Überwiegend langfristiger Bedarf	16.500	30,4	82,6	0,37
Sonstiges	330	1,1	2,0	-[1]
Summe*	47.940	161,4	275,2	0,59

[1] Ausweis einer Zentralität nicht sinnvoll, da die Kategorie „Sonstiges“ sich angebots- und nachfrageseitig abweichend zusammensetzt.

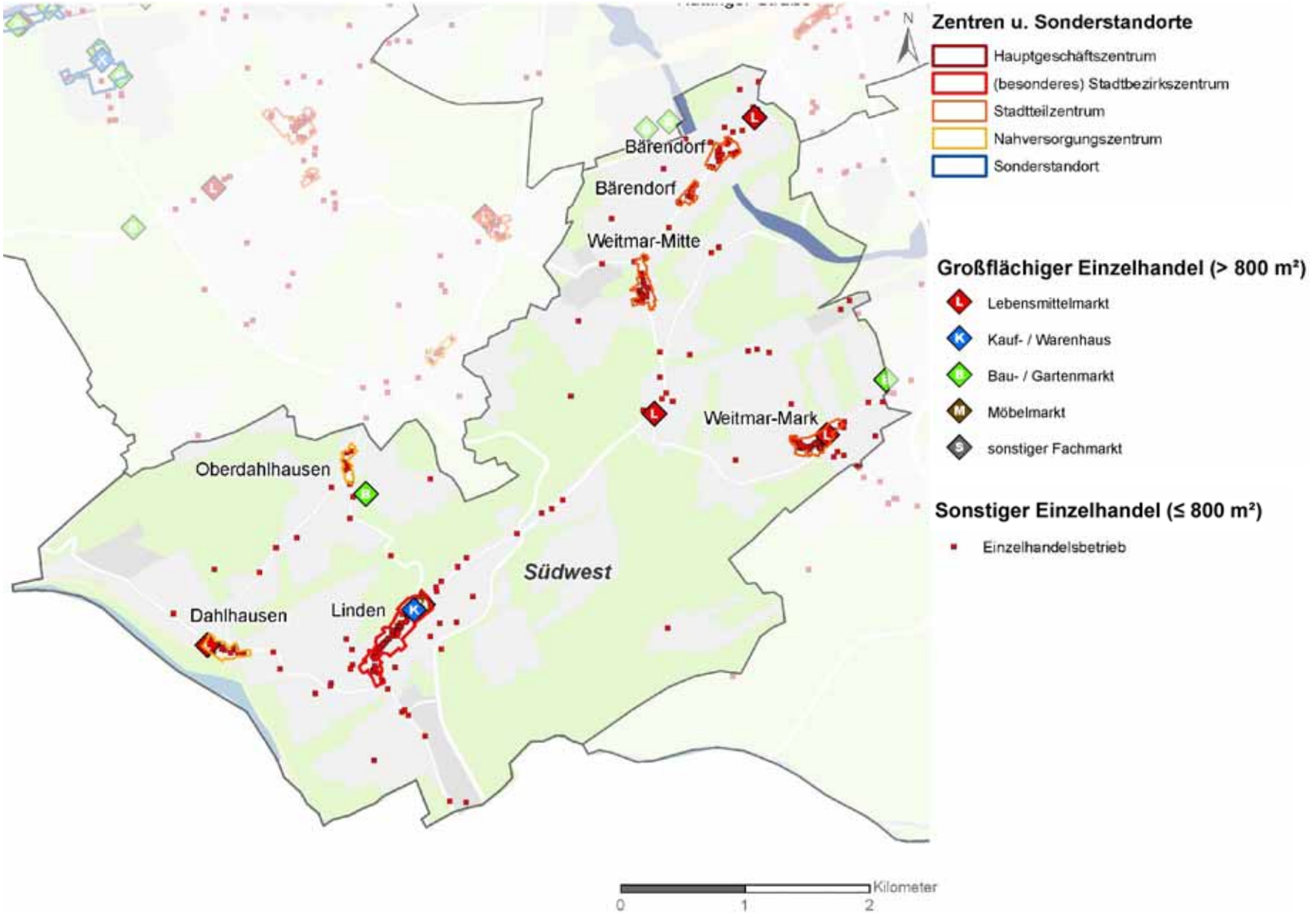
* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010 und Daten der BBE, Köln 2010

In fast allen Branchen kommt es zu deutlichen Kaufkraftabflüssen. Die höchste Zentralität erzielt der kurzfristige Bedarfsbereich mit 0,75. Leichte einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse haben nur die Branchen GPK / Haushaltswaren, medizinische / orthopädische Artikel und Gartenmarktsortimente zu verzeichnen. Auch hier finden sich nahezu keinerlei Einzelhandelsangebote außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen. Im Stadtbezirk Südwest herrschen ähnlich dem Stadtbezirk Süd eher

kleinteilige Einzelhandelsstrukturen mit einem geringen Anteil großflächiger Anbieter vor. Nachfolgende Karte gibt einen Über blick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Südwest. Es existieren keine Sonderstandorte im Stadtbezirk. Die Einzelhandelsbetriebe weisen eine erfreulich hohe Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche auf, jedoch existieren auch zahlreiche Betriebe in – vorrangig integrierten – Streulagen.

Karte 55: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Südwest



Quelle: eigene Darstellung

7.7.1 Stadtbezirkszentrum Linden

Das Stadtbezirkszentrum Linden liegt im Südwesten des Stadtbezirks. Eine Anbindung an das ÖPNV-Netz ist über die Haltestellen Südbad und Linden Mitte gewährleistet. An das überörtliche Straßennetz erfolgt eine Einbindung über die Hattinger Straße (B 51). Das Zentrum Linden ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtbezirkszentrum eingestuft und soll demnach eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Südwest übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 13.100 m² bildet Linden das nach Wattenscheid größte Stadtbezirkszentrum. Gegenüber dem Jahr 2004/05 stellte sich die Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirkszentrums zum Zeitpunkt der Erhebung stabil bis leicht positiv entwickelt dar; inzwischen ist es jedoch durch die Aufgabe des Lebensmitteldiscounters Penny und des Drogeristen Schlecker (in den Daten gemäß Tabelle 61 noch enthalten) zu einem leichten Rückgang gekommen. Das Zentrum weist in allen drei Bedarfsstufen mit jeweils mehr als 20 Anbietern ein erfreulich umfangreiches Angebot auf. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden **sechs überwiegend kleinflächige Leerstände** ermittelt.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der Supermarkt Kaufpark mit separatem Getränkemarkt,
- die Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi, wobei letzterer mit weniger als 600 m² eine deutlich unterhalb moderner Größenordnungen liegende Verkaufsfläche aufweist,
- das Kaufhaus Wortmann,
- der Drogerist dm sowie
- große Fachgeschäfte wie Möbel Rodemann.

Außerdem findet im Zentrum zweimal wöchentlich ein Markt statt.

Tabelle 61: Einzelhandelssituation im Zentrum Linden nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	29	4.250	20,7
Mittelfristiger Bedarf	23	3.680	9,4
Langfristiger Bedarf*	25	5.130	12,4
Summe**	77	13.060	42,5

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich als langgezogenes Band von rd. 900 Metern Länge an der Hattinger Straße zwischen den Einmündungen Am Holzwege und Kesterkamp. Die einmündenden Straßen verfügen über keinen nennenswerten Besatz. Der Einzelhandel wird durch insgesamt rd. **93 Dienstleistungsbetriebe** ergänzt, so dass insgesamt ein weitestgehend durchgängiger Nutzungsbesatz vorhanden ist. Die zahlreichen Magnetbetriebe sind vorteilhaft über nahezu die gesamte Länge in das Zentrum integriert.

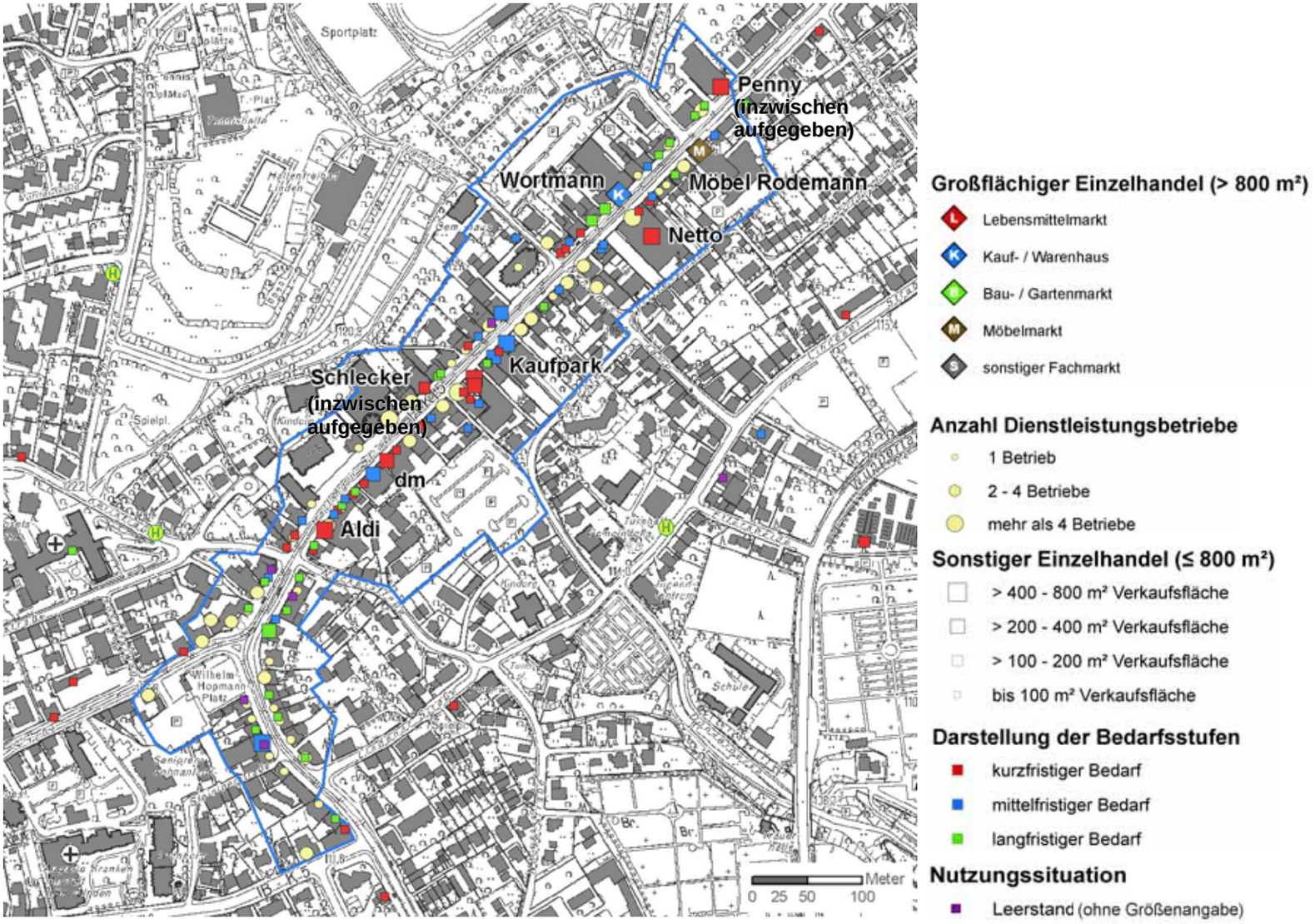
Foto 36: Stadtbezirkszentrum Linden



Quelle: eigene Aufnahme

Etwas schwächer präsentiert sich lediglich der südliche Teilbereich ab der Einmündung Nöckerstraße, in dem nach der Verlagerung eines Lebensmitteldiscounters in den nördlichen Teilbereich kein klassischer Magnetbetrieb mehr vorhanden ist. Durch den kontinuierlichen und dichten Besatz und die ansprechende Gestaltung des öffentlichen Raumes entsteht trotz der nicht unerheblichen Verkehrsbelastung eine angenehme und belebte Atmosphäre mit Aufenthaltsqualität.

Karte 56: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Linden (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.7.2 Stadtteilzentrum Bärendorf

Das Zentrum Bärendorf befindet sich im äußersten Nordosten des Stadtbezirks, knapp 500 Meter nordöstlich des – ebenfalls an der Hattinger Straße befindlichen – Stadtteilzentrums Weitmar-Mitte. Es ist über die Hattinger Straße (B 51) an das überörtliche Straßennetz angebunden. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über zwei Straßenbahn-Haltepunkte. Das Zentrum Bärendorf ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll – neben mit dem Zentrum Weitmar-Mitte, welches ebenfalls als Stadtteilzentrum eingestuft ist – eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Weitmar-Mitte übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **3.400 m²** bewegt sich das Zentrum Bärendorf im Vergleich mit den Bochumer Stadtteilzentren quantitativ im oberen Mittelfeld. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich; aber auch die mittel- und langfristige Bedarfsstufe sind in relevantem Umfang vorhanden. Seit dem Jahr 2004 ist die Verkaufsfläche im Zentrum leicht rückläufig (u. a. Leerstand des ehemaligen Lebensmittelanbieters Giersoy). Zudem gab es innerhalb des Zentrums zahlreiche weitere Veränderungen. Unter anderem wurde der Supermarkt Edeka, der über eine nur bedingt marktgängige Verkaufsflächen verfügte, aufgegeben und durch den Lebensmitteldiscounter Netto (interne Verlagerung) nachgenutzt; die ehemalige Netto- bzw. Plus-Immobilie mit weniger als 400 m² Verkaufsfläche wurde wiederum von einem kleinen Bio-Supermarkt übernommen. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierten **fünf Leerstände**.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der Lebensmittelmarkt Rewe, der mit einer Verkaufsfläche von knapp 800 m² eher an der Untergrenze marktüblicher Verkaufsflächengrößen liegt,
- der Lebensmitteldiscounter Netto und
- der kleine Bio-Supermarkt Biohaus.

Der Einzelhandel wird durch insgesamt rd. **65 Dienstleistungsbetriebe** ergänzt.

Tabelle 62: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Bärendorf nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	17	2.260	10,8
Mittelfristiger Bedarf	5	540	1,3
Langfristiger Bedarf*	6	550	2,2
Summe**	28	3.360	14,3

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Hattinger Straße zwischen den Einmündungen Knoopstraße und Hennigfeldstraße. Es weist eine zweiteilige Struktur mit einem über 100 Meter langen Zwischenstück auf. Der deutliche Einzelhandelsschwerpunkt liegt im nordwestlichen Teilbereich, welcher – anders als der südöstliche Teil – auch in isolierter Betrachtung den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich (Nahversorgung) genügt. Zwischen den beiden Teilbereichen befindet sich kein Einzelhandels- und nur punktueller Dienstleistungsbesatz. Ein städtebaulich funktionaler Zusammenhang ist klar zu verneinen.

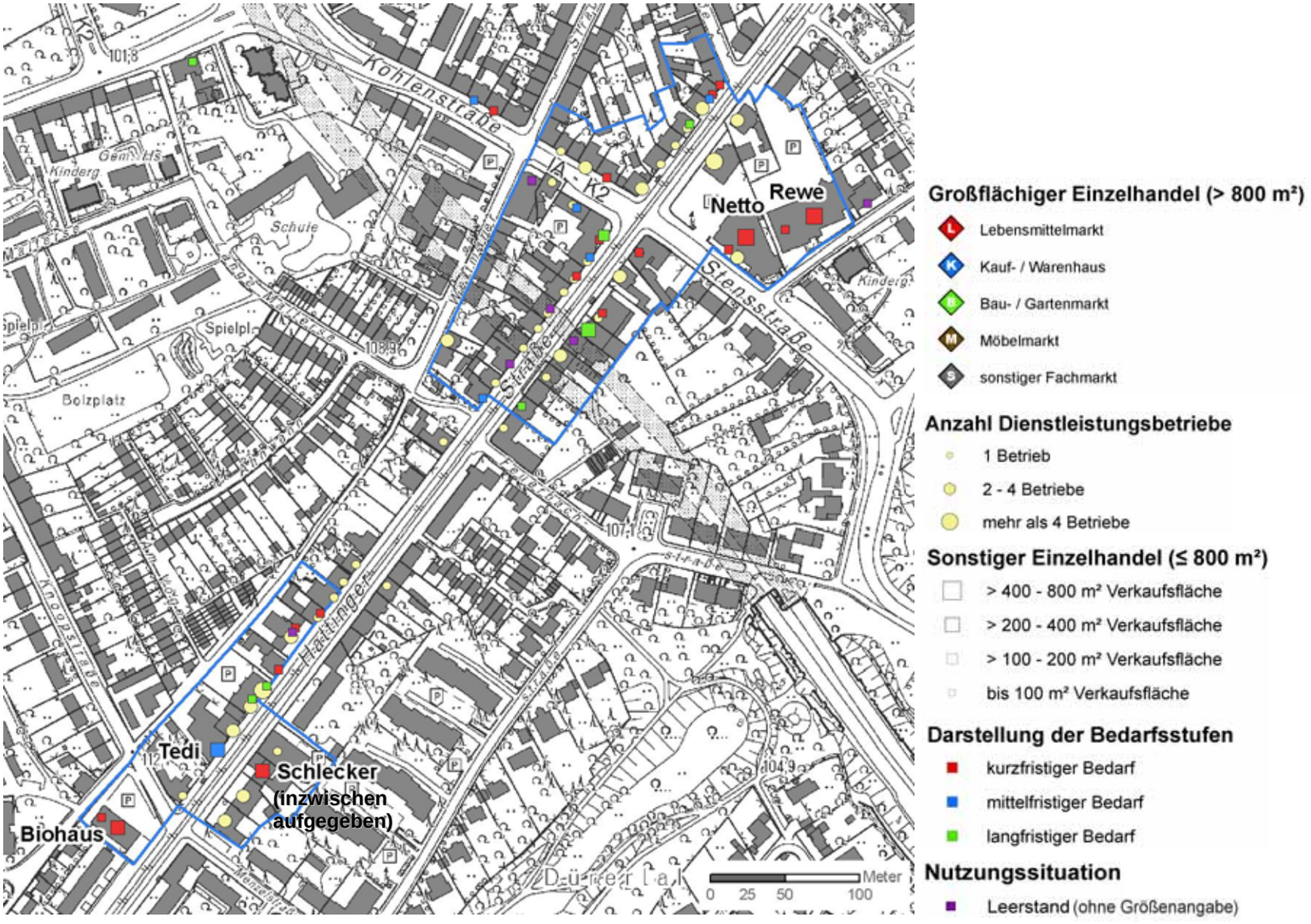
Foto 37: Stadtteilzentrum Bärendorf



Quelle: eigene Aufnahme

In dem Teilbereich der Hattinger Straße, in dem sich das Zentrum befindet, entsteht in Folge einer unattraktiven Gestaltung der Gehwege und der starken Dominanz des rollenden und ruhenden PKW-Verkehrs keine Aufenthaltsqualität.

Karte 57: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Bärendorf (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.7.3 Stadtteilzentrum Weitmar-Mark

Das Zentrum Weitmar-Mark liegt im Osten des Stadtbezirks. Die Buslinien 346 und 349 binden das Zentrum in das ÖPNV-Netz ein. Eine Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt über die Markstraße und die Königsallee. Weitmar-Mark ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit 38 Betrieben und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **4.700 m²** ist Weitmar-Mark eines der größten Bochumer Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind in großem Umfang in Form von – teilweise hochwertigen – Fachgeschäften vorhanden. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum sehr stabil. Die Leerstandsquote fällt bei nur **einem Leerstand** erfreulich gering aus.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- die Supermärkte Kaisers und Rewe, wobei letzterer mit einer Verkaufsfläche von deutlich weniger als 800 m² unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt,
- der Lebensmitteldiscounter Aldi, der sich bezüglich der Standortrahmenbedingungen nur begrenzt zukunftsfähig präsentiert sowie
- der Fachdiscounter dm.

Zudem findet an der Pfarrer-Halbe-Straße, außerhalb der Zentrumsabgrenzung gemäß Masterplan 2006, ein Wochenmarkt statt.

Tabelle 63: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	26	3.240	17,1
Mittelfristiger Bedarf	11	870	2,8
Langfristiger Bedarf*	7	580	2,9
Summe**	44	4.690	22,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

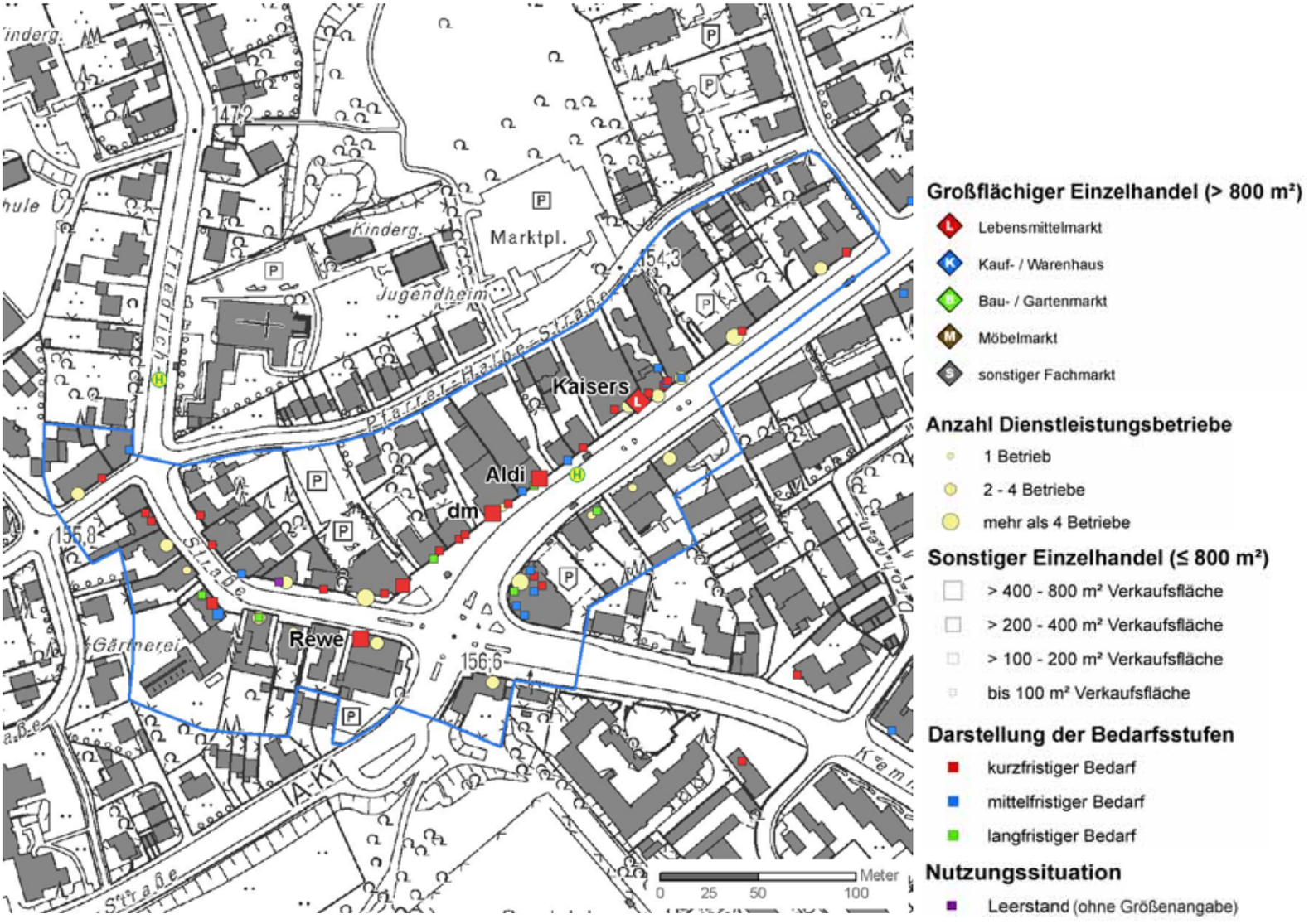
Das Zentrum zieht sich als Bandstruktur westlich der Einmündung des Kellermannsweg entlang der Markstraße bis zum Kreuzungsbereich mit der Karl-Friedrich-Straße. Dort setzt sich der Besatz nördlich entlang der Karl-Friedrich-Straße bis zur Einmündung der Pfarrer-Halbe-Straße fort. Die Magnetbetriebe sind über den mittleren Zentrumsbereich gleichmäßig verteilt. Hier findet sich auch ein dichter, ergänzender Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und eine belebte Einkaufsatmosphäre mit angenehmer Aufenthaltsqualität. Im östlichen Teil der Markstraße ist der Besatz nur einseitig ausgeprägt. Das Zentrum umfasst **61 Dienstleistungsbetriebe**. Es kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen.

Foto 38: Stadtteilzentrum Weitmar-Mark



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 58: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.7.4 Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte

Das Zentrum liegt im nördlichen Bereich des Stadtbezirks in nur rd. 500 Metern Entfernung zum südlichen Teilbereich des Zentrums Bärendorf. Die Hattinger Straße (B 51) bindet das Zentrum in das überörtliche Verkehrsnetz an. Die Einbindung in das ÖPNV-Netz erfolgt über den Haltepunkt Weitmar-Mitte. Weitmar-Mitte ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Stadtteilzentrum eingestuft und soll – gemeinsam mit dem Stadtteilzentrum Bärendorf – eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil erfüllen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit 27 Betrieben und einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.600 m²** bewegt sich Weitmar-Mitte rein quantitativ im unteren Mittelfeld der Bochumer Stadtteilzentren. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich, aber auch ergänzende Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe sind in relevantem Umfang in Form von – teilweise hochwertigen – Fachgeschäften vorhanden. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum insgesamt stabil, jedoch bezüglich der Magnetbetriebe leicht verändert: So änderte sich der Betreiber des großen Lebensmittelmarktes (rd. 800 m² Verkaufsfläche) von Kontra zu Rewe. In dem Bereich der ehemals durch Rewe genutzten, deutlich kleineren Immobilie kam es zu einer Ansiedlung des Drogeristen Rossmann, verbunden mit einer baulichen Aufwertung dieses Bereiches. Zum Zeitpunkt der Erhebung wurden **drei kleinflächige leerstehende Ladenlokale** erhoben.

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der Supermarkt Rewe und
- der Drogerist Rossmann.

Zudem findet an der Hattinger Straße im Bereich der Einmündung der Matthäusstraße, außerhalb der Zentrumsabgrenzung gemäß Masterplan 2006, ein Wochenmarkt statt.

Tabelle 64: Einzelhandelssituation im Zentrum Weitmar-Mitte nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	11	1.600	8,1
Mittelfristiger Bedarf	10	610	1,7
Langfristiger Bedarf*	6	400	1,5
Summe**	27	2.610	11,3

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum zieht sich als Bandstruktur entlang der Hattinger Straße zwischen den Einmündungen Liebermannstraße und Berswordtstraße. Nur im Kreuzungsbereich mit der Franziskusstraße weitet sich das Zentrum leicht auf. Die Hattinger Straße übt eine deutliche Trennwirkung auf das Zentrum aus. Die östliche Seite der Hattinger Straße ist durch klassischen, straßenbegleitenden Einzelhandel mit nach Norden deutlich abnehmender Dichte geprägt.

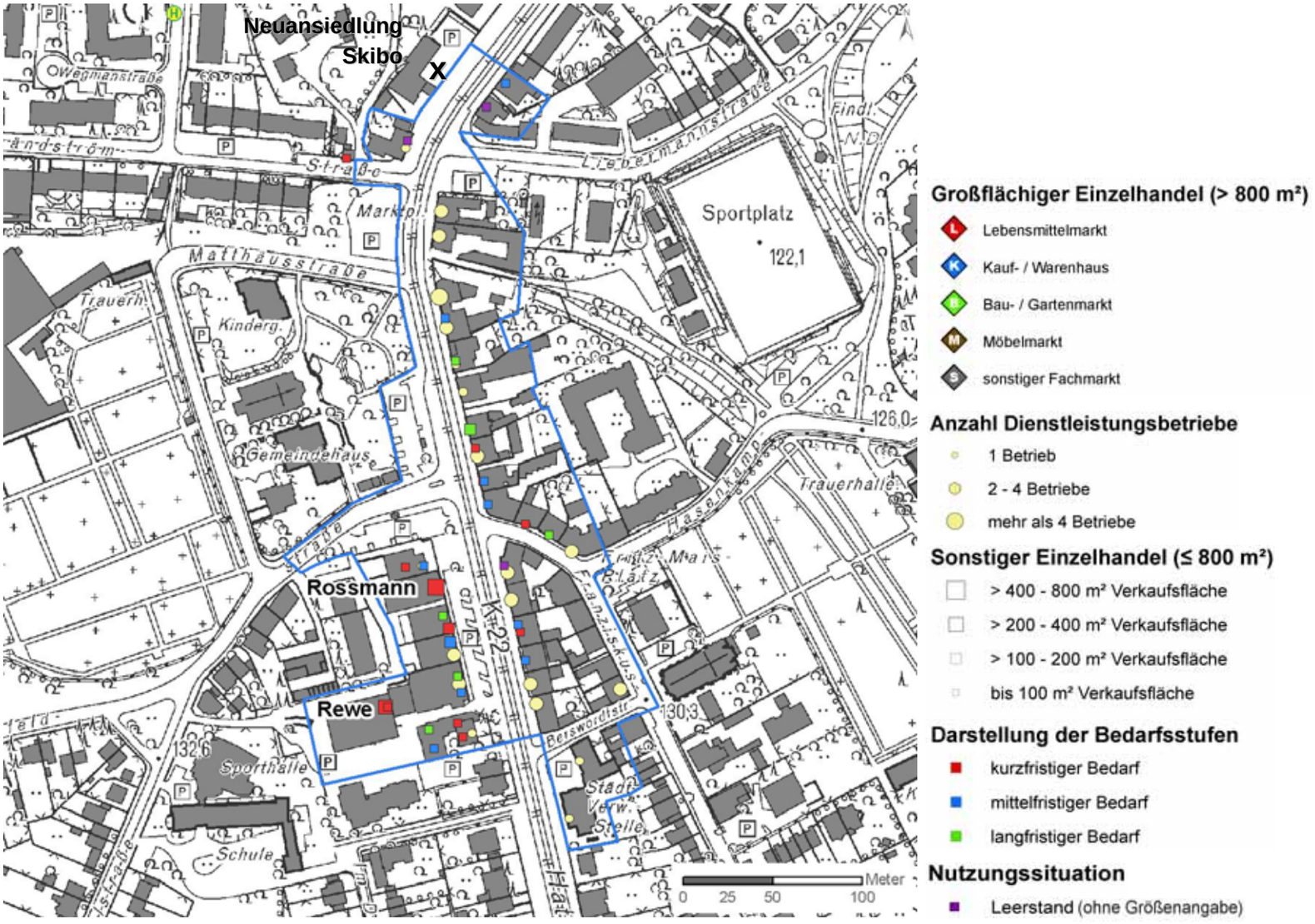
Foto 39: Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte



Quelle: eigene Aufnahme

Der südwestliche Bereich, in dem sich beide Magnetbetriebe befinden, ist in Form von Ladenzeilen, welche von der vielbefahrenen Hattinger Straße leicht zurückgesetzt sind, organisiert. In diesem Bereich findet sich die größte Dichte des Einzelhandelsangebotes und auch die höchste Aufenthaltsqualität. In nördlicher Richtung befand sich auf dieser Straßenseite zum Erhebungszeitpunkt kein relevanter Einzelhandelsbesatz. Durch die Ansiedlung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieters aus dem Bereich des Skisports (Skibo) im Norden des Zentrums konnte dieser sehr schwache Bereich kürzlich gestärkt werden. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum Weitmar-Mitte 42 Dienstleistungsbetriebe ermittelt; auch die Bezirksverwaltung befindet sich innerhalb des Zentrums. Das Zentrum kann seine Versorgungsfunktion in der Gesamtschau gut erfüllen.

Karte 59: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.7.5 Nahversorgungszentrum Dahlhausen

Das Stadtteilzentrum Dahlhausen liegt im äußersten Südwesten des Stadtgebiets nahe der Grenze zu Hattingen. Die ÖPNV-Anbindung erfolgt über den Bahnhof Dahlhausen, an dem S-Bahnen, Straßenbahnen und Busse verkehren. Das Zentrum Dahlhausen ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche des gleichnamigen Stadtteils übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **2.150 m²** stellt Dahlhausen das größte Bochumer Nahversorgungszentren dar. Ein Großteil hiervon entfällt auf den kurzfristigen Bedarfsbereich. Seit dem Jahr 2004/05 ist die Verkaufsfläche durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters Lidl deutlich gewachsen. Zum Erhebungszeitpunkt existierten **drei kleinflächige Leerstände**, darunter ein ehemaliger Drogerist (Schlecker).

Als **Magnetbetriebe** fungieren v. a.

- der neue und moderne Lebensmitteldiscounter Lidl sowie
- der Supermarkt Rewe mit separatem Getränkemarkt, der (leicht) unterhalb moderner Marktgrößen liegt.

Tabelle 65: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Dahlhausen nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	12	1.930	10,6
Mittelfristiger Bedarf	1	140	0,5
Langfristiger Bedarf*	1	80	0,5
Summe**	14	2.150	11,7

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum erstreckt sich entlang der Dr.-C.-Otto-Straße zwischen den Einmündungen der Kassenberger Straße im Westen und der Straße Auf dem Holte im Osten. Im Westen befinden sich der Otto-Wels-Platz mit dem angrenzenden, architektonisch vergleichsweise hochwertig gestalteten Lebensmitteldiscounter sowie einer kleinen Fußgängerzone, in der sich eine kleinteilige Geschäftsstruktur entwickelt hat. Vor allem dieser Bereich weist eine ansprechende Geschäftsatmosphäre auf. Östlich hiervon mündet das Zentrum im Bereich des Magnetbetriebes Rewe wieder in eine Straße und setzt sich als straßenbegleitender Einzelhandelsbesatz fort, der im späteren Verlauf nur einseitig ausgeprägt ist. Dieser Bereich wirkt, auch durch den deutlichen Höhenanstieg des Geländes und die eingeschränkte Sichtbeziehung, leicht vom übrigen Besatz abgehängt. Das Zentrum Dahlhausen umfasst insgesamt **15 Dienstleistungsbetriebe**.

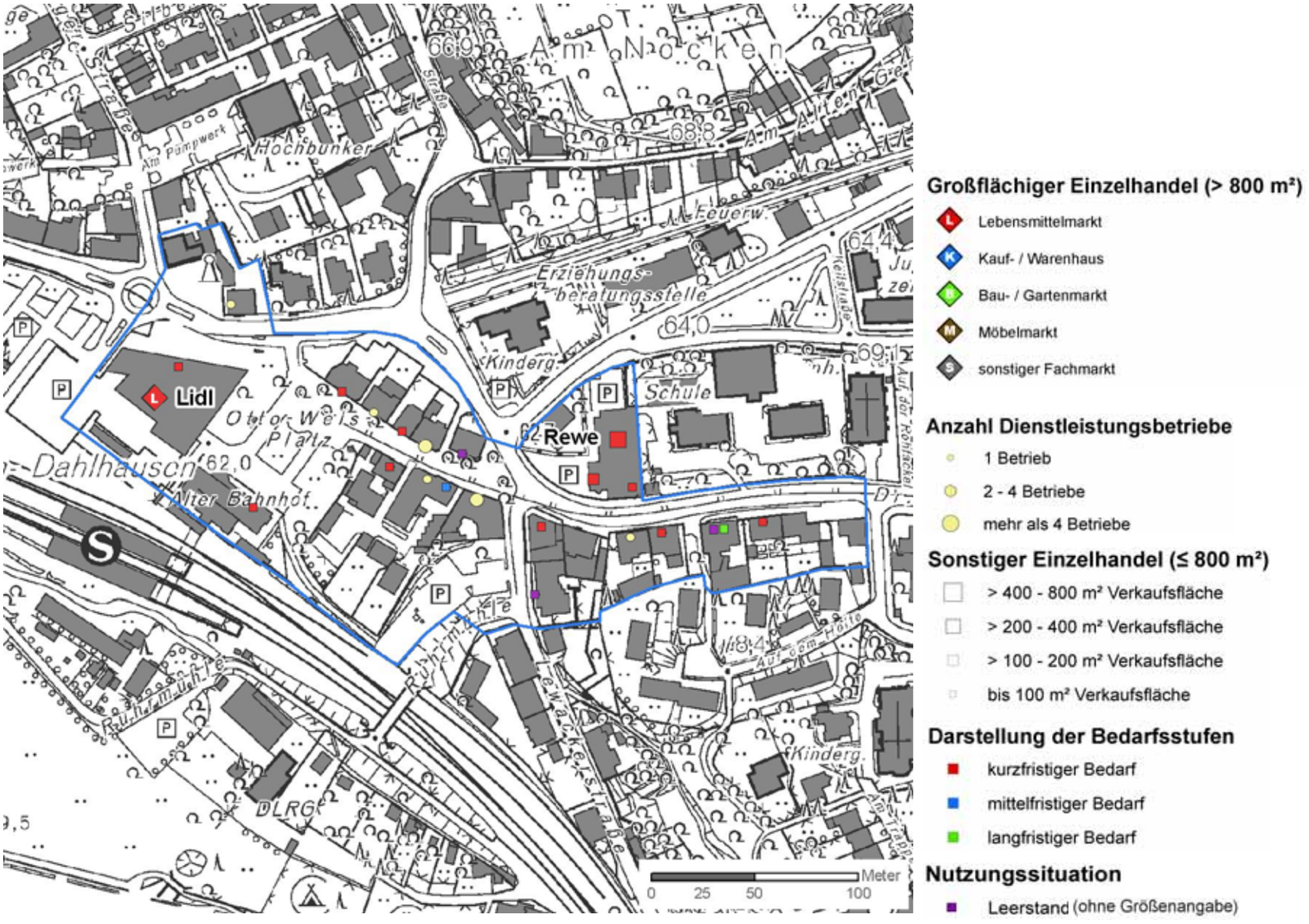
Insgesamt erfüllt das Zentrum Dahlhausen die ihm zugewiesene Funktion angemessen.

Foto 40: Nahversorgungszentrum Dahlhausen



Quelle: eigene Aufnahme

Karte 60: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Dahlhausen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

7.7.6 Nahversorgungszentrum Oberdahlhausen

Das Zentrum Oberdahlhausen liegt im westlichen Bereich des Stadtbezirks Südwest nahe der Grenze zum Bezirk Wattenscheid. Eine Einbindung in das ÖPNV-Netz gewährleistet die Haltestelle Scharpenseelstraße. Über die Hasenwinkler Straße und die Hattinger Straße erfolgt eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz. Das Zentrum Oberdahlhausen ist gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 als Nahversorgungszentrum eingestuft und soll eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete übernehmen.

Angebotssituation des Einzelhandels

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von knapp **800 m²** bewegt sich das Zentrum Oberdahlhausen im Vergleich mit den Bochumer Nahversorgungszentren rein quantitativ im unteren Mittelfeld. Der Angebotsschwerpunkt liegt klar im kurzfristigen Bedarfsbereich; die anderen Bedarfsbereiche sind nur als Randsortiment in geringer Größenordnung vorhanden. Zum Zeitpunkt der Erhebung existierte **ein Leerstand**. Gegenüber dem Jahr 2004/05 präsentiert sich das Zentrum relativ konstant.

Als **Magnetbetriebe** fungiert der Lebensmittelmarkt Edeka, der mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m² jedoch unterhalb einer modernen Marktgrößenordnung liegt. Der ergänzende Besatz präsentiert sich mit einer Gesamtverkaufsfläche von weniger als 100 m² sehr gering.

Tabelle 66: Einzelhandelssituation im Zentrum Oberdahlhausen nach Bedarfsbereichen

	Anzahl der Einzelhandels-betriebe	Verkaufsfläche (m²)	geschätzter Umsatz (Mio. Euro)
Kurzfristiger Bedarf	7	750	3,7
Mittelfristiger Bedarf	-	20	< 0,1
Langfristiger Bedarf*	-	20	< 0,1
Summe**	7	790	3,8

* inkl. Warengruppe „Sonstiges“
** Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: eigene Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Das Zentrum zieht sich in Bandstruktur entlang der Hasenwinkler Straße. Der kleinteilige Besatz stellt sich als sehr locker und nur im direkten Umfeld des Magnetbetriebes, wo sich jedoch nur drei weitere Anbieter befinden, zusammenhängend dar. Südlich des abgegrenzten Zentrums in einer Entfernung von etwa 150 Metern liegt ein Lebensmitteldiscounter, der jedoch in Folge des fehlenden funktionalen wie städtebaulichen (u. a. großer Höhenunterschied, fehlende Sichtbeziehung) Gesichtspunkten nicht mehr zum Zentrum gezählt werden kann. Im Erhebungszeitraum wurden im Zentrum **Oberdahlhausen 15 Dienstleistungsbetriebe** ermittelt.

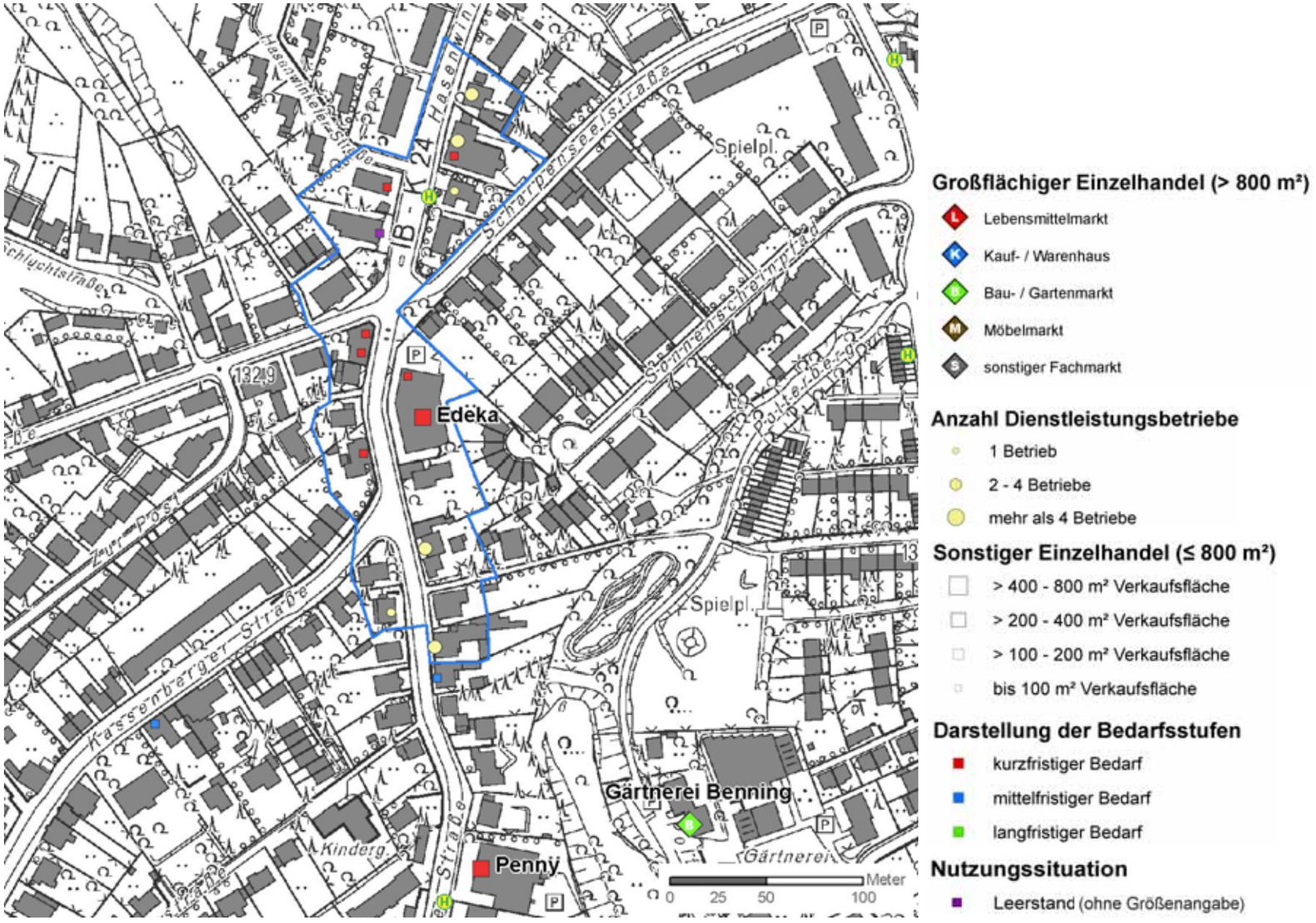
Foto 41: Nahversorgungszentrum Oberdahlhausen



Quelle: eigene Aufnahme

Wie bereits im Masterplan 2006 festgestellt wurde, entsteht in Folge der lockeren Bandstruktur nicht der Eindruck eines städtebaulich-funktionalen Zentrums. Hinzu kommt, dass der Einzelhandelsbesatz sich mit knapp 800 m² Verkaufsfläche an der absoluten Untergrenze eines zentralen Versorgungsbereiches bewegt. Gleichwohl nehmen die vorhandenen Betriebe, insbesondere der Supermarkt, aber auch der weiter südlich befindliche, städtebaulich integrierte Standort des Lebensmitteldiscounters, eine wichtige Nahversorgungsfunktion ein.

Karte 61: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Oberdahlhausen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006)



Quelle: eigene Darstellung

8 Prognose der Verkaufsflächenpotenziale

Nicht nur für den Einzelhandel, der seit Jahren einem anhaltenden Wandel hinsichtlich der Standortentwicklung, Betriebs- und Vertriebstypen unterliegt, ist eine neutrale Abschätzung mittelfristiger Entwicklungsperspektiven von Bedeutung. Auch für die Stadt Bochum als Träger der kommunalen Planungshoheit besitzen entsprechende Aussagen als Orientierungsrahmen bei der Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterung oder Umnutzung von Einzelhandelsflächen eine hohe Relevanz.

8.1 Vorbemerkungen

Die Ermittlung möglicher Verkaufsflächenspielräume dient grundsätzlich der Orientierung bezüglich der bis zum Zeitraum 2020 voraussichtlich zu erwartenden Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven in Bochum. Insbesondere werden bei der Prognose folgende Kriterien berücksichtigt:

- Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation
- Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern
- Flächenproduktivitäten
- Bevölkerungsentwicklung
- Entwicklung des privaten Verbrauchs
- Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch
- Branchenbezogene Entwicklung der Einzelhandelsausgaben
- (Ziel-)Zentralitäten, branchenspezifisch und gesamtstädtisch

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse für die Stadt Bochum angestellt (vgl. dazu Kapitel 5 und 6). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.

Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden.

Bevölkerungsentwicklung in Bochum bis 2020

Die aktuellen Bevölkerungsprognosen der Stadt Bochum gehen davon aus, dass die Gesamtbevölkerung – bei kleinräumigen Unterschieden – bis zum Jahr 2020 auf 353.500 Einwohner sinken wird (Basisjahr 2008)[19]. Bezogen auf die aktuelle Bevölkerungszahl von rd. 367.200 Einwohnern entspräche dies einem Rückgang um knapp 14.000 Einwohner bzw. rd. 4 %. Auch für die Region ist – bei kommunal unterschiedlichen Ausprägungen – tendenziell von einer rückläufigen Bevölkerung auszugehen.

Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben bis 2020

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2020 ist die Veränderung der branchenspezifischen einzelhandelsrelevanten Konsumsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

[19] Quelle: Stadt Bochum, Bochumer Bevölkerungsprognose 2008 bis 2025

- zum einen von privaten Einkommen bzw. den daraus resultierenden privaten Konsumausgaben,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabeanteile nach Warengruppen).

Folgende bundesdeutsche Entwicklungen sind bis 2020 zu erwarten:

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.[20]
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend[21].
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr 2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen -2 und +2 % nur ein sehr geringes Wachstum aufweist (2010: rd. 400 Mrd. Euro)[22]. Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden.
- In Bochum ist zudem die Tendenz zu beobachten, dass die Stadt in den vergangenen Jahren von dem leichten Anstieg der bundesweiten, einzelhandelsrelevanten Pro-Kopf-Kaufkraft nur in unterproportionalem Maße profitieren konnte, da das lokale Kaufkraftniveau sich rückläufig entwickelt hat (vgl. Kapitel 5.3). Auch für die Zukunft ist davon auszugehen, dass ein möglicher, leichter Anstieg der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft den prognostizierten Bevölkerungsrückgang nur in sehr untergeordnetem Maße kompensieren kann.

Jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 67: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen

Branche	Ausgabenanteile
Nahrungs- und Genussmittel	↗
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	↗
Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	→
Bekleidung / Wäsche	→
Schuhe / Lederwaren	→
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	↘
Spielwaren / Hobbyartikel	→
Sport und Freizeit	→
Wohneinrichtungsartikel / Möbel	↘
Elektrohaushaltsgeräte / Leuchten	→
Unterhaltungselektronik / Informationstechnik / Telekommunikation / Musik /Foto	↗
Medizinische und orthopädische Artikel	↗
Uhren / Schmuck	→
Bau- und Gartenmarktsortiment	↘

Quelle: EHI: Einzelhandel Aktuell 2005-2010, KPMG-Studie 2005; Handelsjournal: Factbook Einzelhandel 2008-2010

Zielzentralitäten für das Jahr 2020

- In der Modellrechnung wird im Hinblick auf eine optimale Vollversorgung der Bevölkerung im Bereich der **Grundversorgung eine idealtypische Zentralität von 1** angenommen. Diesen Annahmen liegen Überlegungen zur stärkeren Eigenbindung der lokalen Kaufkraft auf Grund einer besseren quantitativen Ausstattung zugrunde.

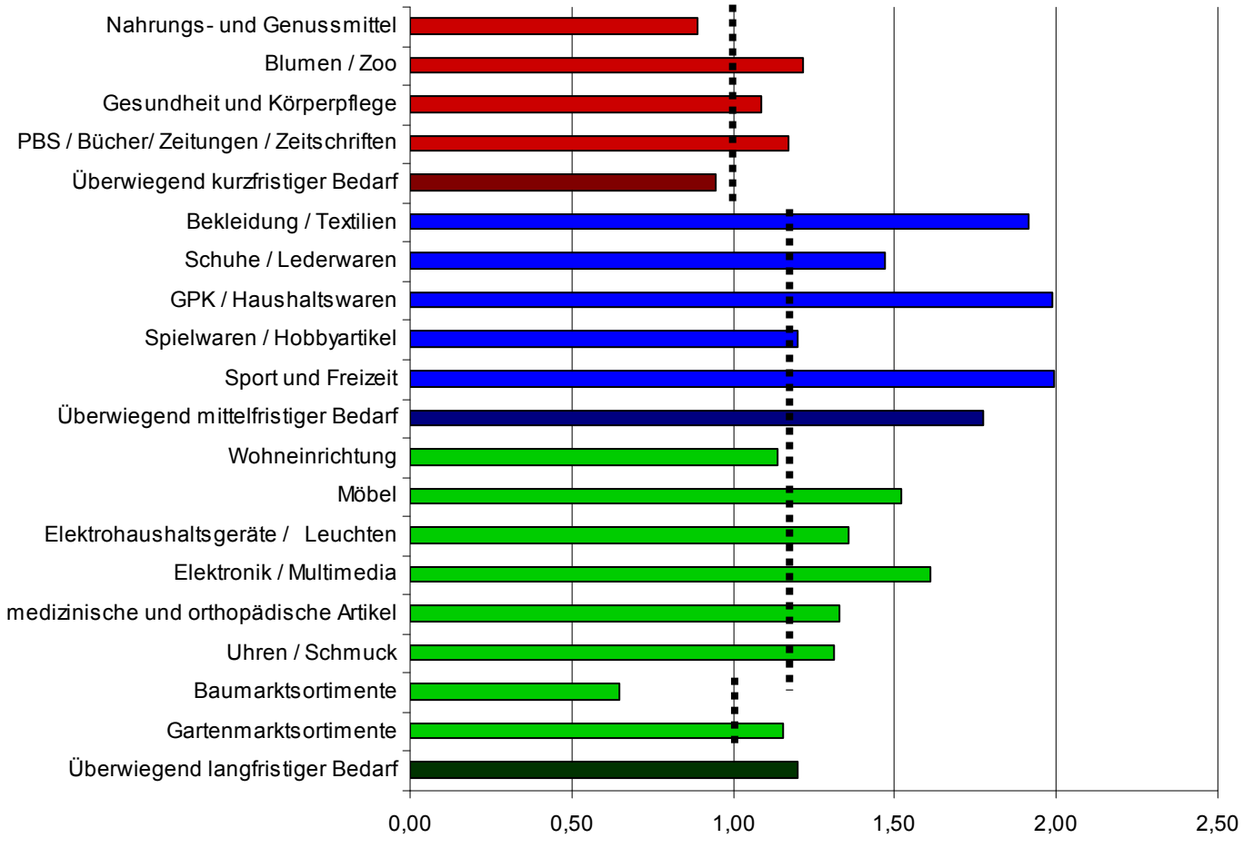
[20] EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach www.handelsdaten.de

[21] ebenda

[22] ebenda

- In der **mittel- bis langfristigen Bedarfstufe** wird eine durchschnittliche **Zentralität** von **1,2** angesetzt. Dabei wird eine Versorgungsbedeutung Bochums über die Stadtgrenzen hinaus vorausgesetzt, die auch der zentralörtlichen Stellung des Oberzentrums entspricht. Lediglich im Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente wurde mit **1,0** eine ausgeglichene Zielzentralität angesetzt; dies entspricht den Vorgaben des REHK Östliches Ruhrgebiet, gemäß denen bei Bau- und Gartenmarktsortimenten durch Neuansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben eine Zentralität von 1 (unter Berücksichtigung des Bestandes) nicht überschritten werden sollte.

Abbildung 12: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Bochum



Quelle: eigene Annahmen und Berechnungen auf Basis der Einzelhandelserhebung 2010

8.2 Ergebnisse

Insgesamt ist für die Stadt Bochum ein **faktisches Erreichen des quantitativen Verkaufsflächenwachstums** festzustellen. Dies ist zum einen durch den zu erwartenden Rückgang des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzials bedingt, zum anderen aber auch durch die über die meisten Branchen bereits gesamtstädtisch hohen Zentralitäten. Es muss jedoch betont werden, dass diesen hohen Zentralitäten in vielen Branchen eine innerkommunale räumliche Schieflage mit hohen Umsatzanteilen nicht integrierter Standorte auf der einen und „Nachholbedarfen" zentraler Versorgungsbereiche auf der anderen Seite zugrunde liegt (vgl. Kapitel 6). Dies kommt in der gesamtstädtischen Betrachtung nicht zum Ausdruck.

Gesamtstädtisch absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale in einer relevanten Größenordnung von mehr als 100 m² ergeben sich somit für die Gesamtstadt Bochum nur in den Branchen, in denen die Zentralitäten insgesamt noch steigerungsfähig ausfallen:

- Im Bereich Nahrungs- und Genussmittel errechnen sich zusätzliche Verkaufsflächenspielräume von ca. 12.100 bis 13.500 m². Eine besondere Relevanz ergibt sich hieraus mit Blick auf die oftmals geringen Größenordnungen der bestehenden Lebensmittelanbieter in den zentralen Versorgungsbereichen (vgl. Kapitel 7). Wenngleich Erweiterungen innerhalb der Zentrenstrukturen oftmals mit besonders hohen Anforderungen und auch Investitionen verbunden sind, so zeigen die Potenziale doch die grundsätzlich gegebene, wirtschaftliche Tragfähigkeit entsprechender Vorhaben. Auch verschiedene, jüngst realisierte oder derzeit in Planung befindliche Vorhaben, u. a. in den Zentren Günnigfeld, Stiepel und Werne, belegen die grundsätzlich vorhandenen Möglichkeiten, auch innerhalb der baulichen Strukturen der zentralen Versorgungsbereiche moderne Lebensmittelmärkte anzusiedeln oder zu erweitern. Voraussetzung muss allerdings eine konsequente Einzelhandelssteuerung in der Gesamtstadt sein.
- In der Branche Baumarktsortimente ergeben sich zusätzliche Verkaufsflächenspielräume von ca. 27.700 bis 28.700 m². Durch die aktuellen Vorhaben der Ansiedlung eines Baumarktes der Fa. Bauhaus am Standort Hofsteder Straße (parallel Aufgabe eines kleineren Marktes der Fa. am Standort Hannibal) sowie der Verlagerung und Erweiterung des Hagebaumarktes Ziesak wird voraussichtlich rd. die Hälfte dieser Potenziale ausgeschöpft.

In allen anderen Branchen bestehen keine gesamtstädtischen quantitativen Spielräume. Vielmehr kommt es infolge der tendenziell rückläufigen Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft hier zunehmend zu sinkenden Flächenproduktivitäten und Verkaufsflächenüberhängen, die einen signifikanten Druck auf den Einzelhandel der Stadt Bochum ausüben. Dies bedeutet für den Einzelhandelsstandort Bochum, dass

- neue Angebote und Verkaufsflächen in den meisten Warengruppen weitgehend nur durch Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind,
- ein erhöhtes betriebliches Risiko für neue oder sich vergrößernde Anbieter besteht (dies trifft für neuartige oder spezielle Anbieter nur bedingt zu),
- im Extremfall ruinöser Wettbewerb mit städtebaulich negativen Folgen durch Leerstände eintritt.

Die insgesamt begrenzten quantitativen Entwicklungsspielräume bedeuten zukünftig für Bochum jedoch nicht, dass darüber hinaus keine Entwicklung mehr stattfinden kann, sondern, dass es bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben auf folgende Aspekte ankommt:

- städtebaulich sinnvoller Standort
- Größe des Vorhabens und Betriebstyp
- Ergänzungsfunktion / Synergien zu bestehenden Anbietern

So können und sollen Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten zur Verbesserung und Attraktivierung des Einzelhandelsangebots, insbesondere auch des Hauptgeschäftszentrums, führen. Ein besonderer Handlungsbedarf ergibt sich hierbei aus der räumlichen Schieflage, die in der Stadt Bochum zu Ungunsten der zentralen Versorgungsbereiche besteht. Speziell für das Bochumer Hauptgeschäftszentrum wurde im Rahmen des vorgezogenen Teilgutachtens Innenstadt (Junker und Kruse 2010), dass sich als Bestandteil des vorliegenden Masterplans versteht, dieser quantitative Verkaufsflächenspielraum quantifiziert. Sofern entsprechende Entwicklungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche zu Lasten weniger geeigneter Standorte gehen, sollte dies in Kauf genommen werden.

Es ist festzuhalten, dass die Einordnung potenzieller Neuvorhaben, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext unabdingbar ist. Zukünftige Entwicklungen müssen daher mit Blick auf die Ziele des Masterplans Einzelhandel Bochum abgewogen werden. Generell gilt, dass das Ziel weniger der quantitative Ausbau als vielmehr die Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation und die klare Positionierung der einzelnen Standorte der Schwerpunkt der zukünftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum sein sollte.

9 Strategische Bausteine des Masterplans Einzelhandel

Die vorangegangenen Bestandsanalysen und Betrachtungen zu Entwicklungsspielräumen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Diese verfolgen das Ziel, den Einzelhandelsstandort Bochum zu sichern und zu stärken. Dazu dient der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum mit seinen strategischen Bausteinen:

- den **übergeordneten Zielen** (Kapitel 9.1),
- dem **Standortstrukturmodell** (Kapitel 9.2),
- der **Bochumer Sortimentsliste** (Kapitel 9.3),
- den räumlichen Abgrenzungen und Empfehlungen zu den **zentralen Versorgungsbereichen** (Kapitel 9.4) und
- **Sonderstandorten** (Kapitel 9.5),
- den Empfehlungen zur **Sicherung der Grund- und Nahversorgung** (Kapitel 9.6) sowie
- den **Grundsätzen der Entwicklung des Einzelhandels in Bochum** (Kapitel 9.7).

9.1 Übergeordnete Ziele

Voraussetzung für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Gesamtstadt, des Bochumer Hauptgeschäftszentrums sowie der Zentren- und Nahversorgungsstrukturen in den Stadtteilen. Im Folgenden wird daher ein Zielkatalog vorgeschlagen, welcher der zukünftigen Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum zugrunde zu legen ist.

Als **übergeordnetes Handlungsziel** für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Bochum kann die **Sicherung** der **landesplanerischen Versorgungsfunktion** als **Oberzentrum** bei gleichzeitiger **Stärkung der funktional gegliederten Versorgungsstruktur** formuliert werden. Die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Bochumer Stadtgebiet soll demnach gewährleistet werden durch

- ein **hierarchisch gestuftes Netz** von funktionsfähigen **zentralen Versorgungsbereichen**,
- integrierte **Nahversorgungsstandorte** und
- ergänzende **Sonderstandorte** für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel.

Durch die klare räumliche Konzentration des Einzelhandelsangebots auf ausgewählte Standorte können unnötige Verkehrsströme vermieden und Synergieeffekte zwischen Einzelhandelsbetrieben ausgelöst werden. Eine nachhaltige Stadtentwicklung kann nur durch klare räumlich-funktionale Zuordnungen erfolgen.

Der nachfolgende Zielkatalog versteht sich als übergeordnete Rahmensetzung der Einzelhandelsentwicklung, der infolge dieser allgemeingültigen Funktion im Wesentlichen mit dem Masterplan Einzelhandel 2006 übereinstimmt. Diese Oberziele wurden dem planungsrechtlichen Konzept und den übrigen erarbeiteten Maßnahmenansätzen zugrunde gelegt.

Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Bochum muss die Erfüllung der ihr durch die Landesplanung des Landes NRW zugewiesenen Funktion als Oberzentrum sein. Diese wird, rein quantitativ und ohne jede (allerdings zwingend erforderliche) räumliche und branchenspezifische Differenzierung betrachtet, grundsätzlich erfüllt (Einzelhandelszentralität von insgesamt 1,15).

In einzelnen Branchen (u. a. Nahrungs- und Genussmittel) findet eine angemessene Ausfüllung derzeit jedoch nicht statt. Die Analyse der räumlichen Angebotsverteilung innerhalb der Stadt offenbart zudem, dass die gesamtstädtischen Zentralitäten – auch in zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen – in relevantem Maße durch die Angebote an nicht integrierten Sonderstandorten erzielt werden. Es ist daher ein vordringliches

Ziel der Stadt Bochum, dieser räumlichen Schieflage innerhalb der Stadt zu begegnen und die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch, jedoch mit Fokussierung auf die Entwicklung der gewachsenen städtebaulich funktionalen Zentren, zu erhalten und – wo erforderlich – auszubauen.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität des Hauptgeschäftszentrums

Die europäische Stadttradition weist dem Hauptgeschäftszentrum eine herausgehobene Funktion zu. Das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum genießt als zentraler Versorgungsbereich oberste Priorität innerhalb der Bochumer Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf das Hauptgeschäftszentrum von Bochum zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit zugemessen hat.

Dieses Ziel ist umso bedeutender, nimmt doch das Bochumer Hauptgeschäftszentrum diese Funktion mangels quantitativer und zum Teil auch qualitativer Defizite derzeit – trotz bereits positiver Entwicklungstendenzen in der jüngeren Vergangenheit – nicht in vollem Umfang wahr. Ein weiterer positiver Impuls könnte in diesem Zusammenhang von einer möglichen Einzelhandelsansiedlung im Bereich Justizgelände / Telekomblock ausgehen.

Erhaltung und Stärkung der Einzelhandels- / Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums

Neben der Zentralität – also der vorrangig quantitativen Komponente – soll aber auch die Vielfalt an Funktionen im Hauptgeschäftszentrum erhalten werden: Eine Mischung von Wohnen, Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie und Kultur. Für Bochum bedeutet dies auch eine Stärkung der Wohnfunktion des Hauptgeschäftszentrums. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität des Hauptgeschäftszentrums von Bochum erhalten und – wo erforderlich – wieder herstellen und stärken. Innerhalb des Hauptgeschäftszentrums gilt es, die Funktionen und Stärken der unterschiedlichen Teilbereiche noch klarer herauszuarbeiten. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils von wesentlicher Bedeutung.

Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dient auch dem immer wieder propagierten Ziel der „Stadt der kurzen Wege“: Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. In der Stadt Bochum werden nahversorgungsrelevante Sortimente nach wie vor in einem zu hohen Maße durch dezentrale Standorte bereitgestellt. Daher muss es ein vordringliches Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bochum darstellen, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Bochumer Stadtgebiet herzustellen und zu sichern. Eine wesentliche Zielsetzung besteht hierbei in der Sicherung und Stärkung zukunftsfähiger Strukturen in den zentralen Versorgungsbereichen, ergänzt um städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte. Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Einzugsbereichen zu orientieren.

Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

Unter anderem zur Vermeidung unnötiger Verkehrsströme und zur Auslösung von Synergieeffekten sollten auch Neuansiedlungen, Umnutzungen und Erweiterungen des (überwiegend großflächigen) Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten räumlich gelenkt werden. Hierfür eignen sich die ergänzenden Bochumer Sonderstandorte. Das in der Stadt Bochum teilweise deutlich zu umfangreiche Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe an den Sonderstandorten ist hierbei jedoch auf den (planungsrechtlich zulässigen) Ist-Zustand zu begrenzen, und, wo möglich, mittel- bis langfristig zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente zu reduzieren.

Schaffung von Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken "ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile" vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden.

Wenn also mit dem Masterplan ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor "unfairem Wettbewerb" geschützt werden sollen. Grundsätzlich hat das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral zu sein.

Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

Eng mit dem vorstehenden Ziel verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z. B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und Produzierendes Gewerbe

Schließlich ist ein Ziel, dass die mit Hilfe des Baurechts geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe zur Verfügung stehen. Diese sind häufig nicht in der Lage, mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mitzuhalten.

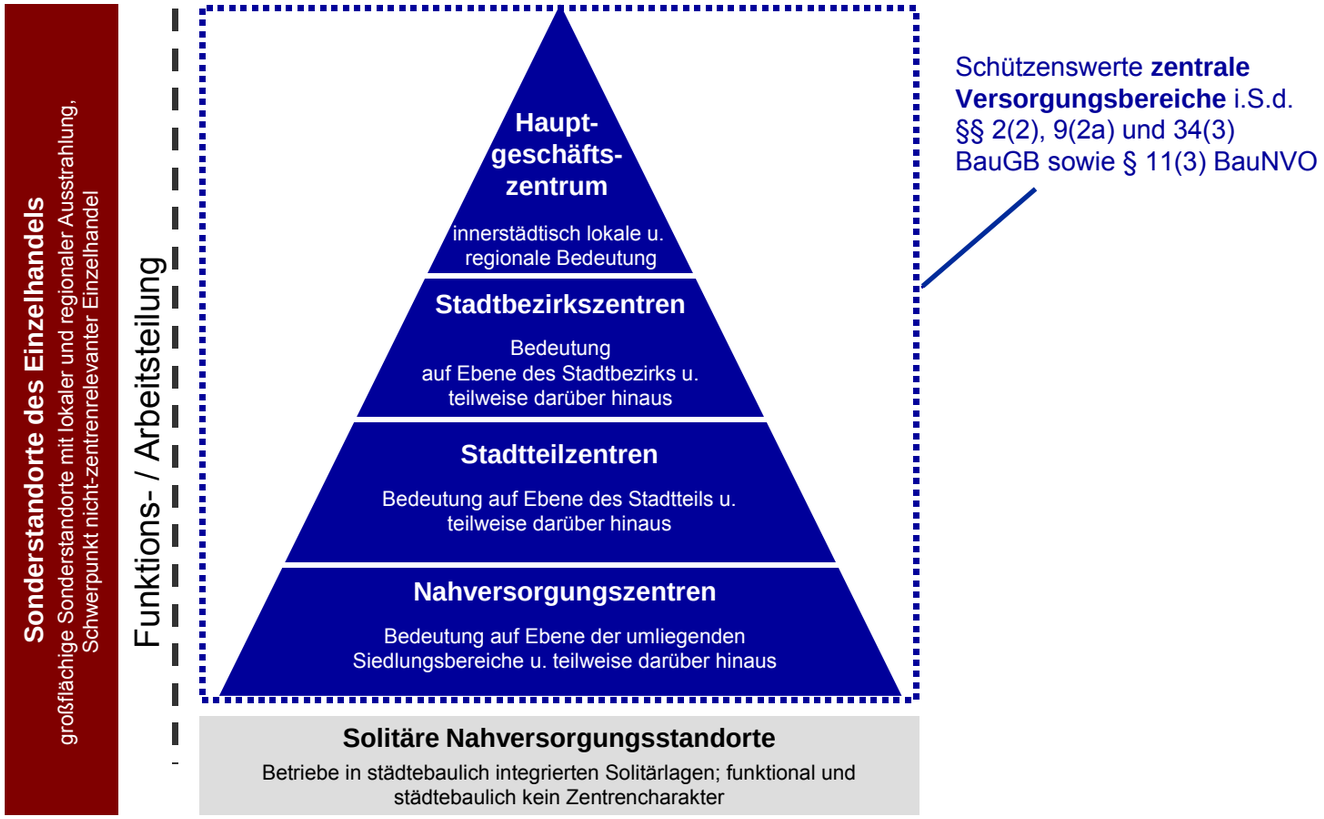
9.2 Standortstrukturmodell

Auf Grundlage der Erkenntnisse aus der aktuellen Angebots- und Nachfrageanalyse, der Experteninterviews und der Entwicklungsziele für die Stadt Bochum sowie unter Berücksichtigung bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen wurden die verschiedenen Einzelhandelsstandorte der Stadt unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell (Abbildung 13) mit dem Schwerpunkt Einzelhandel eingeordnet. Ausgangspunkt für die Überprüfung und Überarbeitung des räumlichen Zentrenkonzepts war der vom Rat der Stadt Bochum beschlossene Masterplan Einzelhandel 2006.

Wie bereits im Masterplan Einzelhandel 2006 stellen die drei Kategorien **zentrale Versorgungsbereiche**, **Nahversorgungsstandorte** und **Sonderstandorte** die wesentlichen Kategorien des zukünftigen Standortmodells dar. In Abweichung vom Masterplan Einzelhandel 2006 liegt der aktuellen Einstufung jedoch eine um eine Hierarchiestufe reduzierte, **vierstufige Gliederung der zentralen Versorgungsbereiche** zugrunde. Unterschieden wurde hierbei in Zentren der Stufen I mit Bedeutung für die gesamte Stadt und die Region (**Hauptgeschäftszentrum**), die Zentren der Stufe II (**Stadtbezirkszentren** Wattenscheid und Linden), die auf Ebene des Stadtbezirks und in Teilen darüber hinaus wirken, die Zentren der Stufe III (**Stadtteilzentren**), die eine Versorgungsfunktion für ihren Stadtteil sowie teilweise darüber hinaus erfüllen und den Zentren der Stufe IV (**Nahversorgungszentren**), die der wohnortnahen Versorgung vorrangig mit Gütern des täglichen Bedarfs dienen.

Somit ergibt sich für die Stadt Bochum folgendes Standortstrukturmodell (Abbildung 13):

Abbildung 13: Standortstrukturmodell der Stadt Bochum (Zielkonzeption)



Quelle: eigene Darstellung

Ebenfalls in Abweichung zum Masterplan 2006 wurde im Rahmen der Einstufung der zentralen Versorgungsbereiche insbesondere die faktisch erfüllte Versorgungsfunktion zugrunde gelegt, bewertet u. a. anhand von Umfang und Struktur des vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsangebotes sowie städtebaulichen Aspekten. Normative Kriterien (z. B. Idealbild einer räumlich ausgewogenen Verteilung der unterschiedlichen Zentrentypen zwischen den Stadtbezirken) traten hingegen deutlich in den Hintergrund.

Folgende Einordnungskriterien sind für die einzelnen Standortbereiche in Bochum relevant:

1) Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrentyp I - Hauptgeschäftszentrum

Art und Umfang des Einzelhandels- und Dienstleistungsangebots sind im Vergleich zu den anderen Zentrentypen mit Abstand am größten.

Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen Zentren Bochums. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso ist die Anzahl und Vielfalt der Dienstleistungen im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren füh-

rend (so z. B. im Bereich Gastronomie mit dem Bermuda3Eck). Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Zentrentyp II - Stadtbezirkszentren

Dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet sind die Stadtbezirkszentren. Im Gegensatz zum Zentrentyp I haben diese eine geringere Versorgungsbedeutung und einen kleineren Einzugsbereich, der schwerpunktmäßig den Stadtbezirk umfasst und nur in Teilen – innerkommunal wie regional – darüber hinausreicht. Dieser Zentrentyp ist vor allem durch folgende Merkmale gekennzeichnet:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituation,
- weitestgehend vollständige Einzelhandelsangebote im mittel-/ langfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- breit gefächertes, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

In diesen Zentren werden sämtliche Sortimentsgruppen angeboten, die in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtbezirk dienen. Der Schwerpunkt der Einzelhandelsangebote liegt überwiegend im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich und ist in der Regel geprägt von einem starken und ausdifferenzierten Nahversorgungsangebot.

Zentrentyp III - Stadtteilzentren

Zentren des Typs III weisen gegenüber den vorher beschriebenen Typen ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Die Zentren des Zentrentyps III übernehmen eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtteile bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:

- vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- in der Regel unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,
- differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Reisebüros, Gastronomie etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Zentrentyp IV - Nahversorgungszentren

Es handelt sich um lokale Versorgungszentren, die ganz überwiegend der wohnortnahen Nahversorgung dienen. Vorrangig dienen diese Zentren der täglichen Versorgung für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche und weisen ein deutlich auf die Grundversorgung ausgerichtetes Einzelhandelsangebot auf.

Die Zentren des Typs IV zeichnen sich aus durch

- ein weitgehend vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich - mit nur teilweise vorliegender Wettbewerbssituation in diesem Bereich,
- vereinzelte Angebote im mittel-/langfristigen Bedarfsbereich mit nur wenigen Hauptwarengruppen (nicht selten als Randsortimente) und
- einzelne, zentrenprägende Dienstleistungsangebote, in der Regel aus der Gruppe der einzelhandelsnahen Dienstleistungen, allerdings mit höchstens geringer Wettbewerbssituation.

Häufig bestehen diese Nahversorgungszentren aus wenigen Einzelhandelsbetrieben, die sich im räumlichen Zusammenhang zu einem Magnetbetrieb, dessen Hauptangebotssegment im kurzfristigen Bedarfsbereich liegt, angesiedelt haben. Nur einige wenige Dienstleistungsbetriebe ergänzen das Bild eines Zentrums dieser Kategorie.

Ausgehend von dieser Typisierung und Definition der einzelnen Kriterien ergibt sich für die Stadt Bochum nachfolgende Zentrenhierarchie.

Tabelle 68: Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Bochum

Zentrentyp	Zentren
Typ I	Bochum Hauptgeschäftszentrum
Typ II – Stadtbezirkszentren	Wattenscheid, Linden
Typ III – Stadtteilzentren)	Altenbochum, Brenschede, Gerthe, Große Voede, Hattinger Straße, Langendreer - Alter Bahnhof, Langendreer - Dorf, Querenburg Uni-Center, Weitmar-Mark, Weitmar-Mitte, Werne
Typ IV – Nahversorgungszentren	Bärendorf, Dahlhausen, Dorstener Straße / Zechenstraße, Eppendorf, Günnigfeld, Hamme, Herner Straße, Hiltrop, Höntrop, Kirchharpen, Laer, Riemke, Steinkuhl, Stiepel

Quelle: eigene Darstellung

Während zum Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans 2006 diesbezüglich noch Unsicherheit bestand, wurde inzwischen durch die Rechtsprechung bestätigt, dass Nahversorgungszentren zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen können. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.[23] Ein aktuelles Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 17. Dezember 2009 (BVerwG 4 C 2.08) führt in diesem Zusammenhang aus:

„Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 (3) BauGB bildet, bedarf es einer ***wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten****. Auch eine räumlich konzentrierte Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben, die darauf angelegt ist, einen* ***fußläufigen Einzugsbereich*** *zu versorgen, kann einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 (3) BauGB bilden. Entscheidend ist, dass der Versorgungsbereich nach* ***Lage, Art und Zweckbestimmung*** *eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. […]*

Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlich begrenzten Einzugsbereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnortnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen gewissen, über seine eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht haben und damit über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken. Ob dies der Fall ist, hängt wiederum von Struktur und Größe der Gemeinde ab.“[24]

In diesem Zusammenhang ist auch ein aktuelles Urteil des OVG NRW vom 15.02.2012 (10D32/11.NE) zu beachten, welches einem Bereich mit kleinflächigem Lebensmittelmarkt (rd. 440 m² Verkaufsfläche) und ergänzendem Einzelhandelsbesatz (rd. 180 m² Verkaufsfläche) in einer Großstadt im Ruhrgebiet entgegen der Einstufung im kommunalen Einzelhandelskonzept die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich abspricht. Begründet wird dies u. a. mit dem geringen Umfang des Dienstleis-

[23] vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07 sowie die Bestätigung des Urteils durch das BVerwG, Urteil vom 17. Dezember 2009 – BVerwG 4 C 2.08.

[24] BVerwG 4 C 2.08, Ziffer 7 und 9, eigene Hervorhebungen

tungs- sowie v. a. des Einzelhandelsangebotes. Aus der Verkaufsfläche des Einzelhandels von 620 m² würde in Relation zum Potenzial im Einzugsbereich von 7.250 Einwohnern eine deutlich unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmitteln resultieren. Es sei demnach ausgeschlossen, *„dass die bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe tatsächlich die wohnortnahe Grund- oder Nahversorgung für einen wesentlichen Teil der in dem Einzelhandelsgutachten genannten Einzugsbereich […] lebenden circa 7.250 Einwohnern in beachtlicher Weise sicherstellen können"*. Auch erfülle der Bereich die im Einzelhandelskonzept selbst genannten Anforderungen an ein Nahversorgungszentrum nicht; insbesondere weise der Lebensmittelmarkt als Hauptanbieter des Bereiches eine unzeitgemäße Verkaufsflächengröße auf. Insgesamt sei eine *„Bedeutung über den unmittelbaren Nahbereich hinaus"* nicht vorhanden. Darüber hinaus fehle auch eine *„nachvollziehbare und tatsächlich realisierbare planerische Konzeption, das Nahversorgungszentrum […] zu einem zentralen Versorgungsbereich zu entwickeln"*.

Für die Stadt Bochum als relativ dicht besiedeltes Oberzentrum ergibt sich aus der Rechtsprechung, dass an das erforderliche städtebauliche Gewicht, welches eine Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben aufweisen muss, um die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen, vergleichsweise hohe Anforderungen zu stellen sind, die von einem großen Teil der Nahversorgungszentren gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 nicht erfüllt werden können (vgl. Kapitel 7).

Im Rahmen des Masterplans 2012 ergibt sich somit eine gegenüber dem Masterplan 2006 deutlich **reduzierte Zentrenanzahl** von **28** statt vormals **41**. Die 13 folgenden, gemäß Masterplan 2006 jeweils als Nahversorgungszentren eingestuften Standorte erfüllen hingegen nicht die dargelegten Kriterien für eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich im aktuellen Masterplan Einzelhandel 2012:

- Bochumer Straße / Wattenscheid Heide
- Goldhamme
- Griesenbruch
- Hofstede
- Hustadt
- Kaltehardt
- Kornharpen
- Leithe
- Oberdahlhausen
- Rosenberg
- Ruhrstraße
- Wasserstraße
- Wiemelhauser Tor

Die veränderte Einstufung ist in den meisten Fällen darin begründet, dass in den Zentren kein oder nur ein sehr klein dimensionierter Lebensmittelmarkt vorhanden ist, wobei seit dem Jahr 2006 jeweils keine Behebung dieses Zustandes erzielt werden konnte. In anderen Fällen sind Umfang und / oder städtebauliche Verknüpfung des ergänzenden Einzelhandelsbesatzes mit dem Lebensmittelmarkt nur so schwach ausgeprägt, dass eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich ebenfalls nicht gerechtfertigt erscheint (vertiefend zu den jeweiligen Begründungen vgl. Kapitel 7). Auch um der Tatsache Rechnung zu tragen, dass diese Bereiche dennoch teilweise einen wichtigen Beitrag zur lokalen Nahversorgung an städtebaulich integrierten Standorten leisten können und als solche einen entsprechenden Schutzstatus im Sinne des § 11 (3) BauNVO genießen, ist die Kategorie der solitären, schützenswerten Nahversorgungsstandorte Bestandteil des Standortstrukturmodells.

2) Solitäre, schützenswerte Nahversorgungsstandorte

Bei solitären Nahversorgungsstandorten handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Bochum integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen Versorgungsbereich ausbilden. Die solitären Nahversorgungsstandorte ergänzen die zentralen Versorgungsbereiche bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung, ohne jedoch in direkte Konkurrenz zu ihnen zu treten. Als relevante Kriterien für eine entsprechende Einstufung sind herauszustellen (vgl. weiterführend Kapitel 9.6 und 9.7.2):

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufige Erreichbarkeit,
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich

(v. a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,

- keine direkte Konkurrenzsituation zu zentralen Versorgungsbereichen.

Jeder – aktuell vorhandene – oder zukünftig anzusiedelnde Lebensmittelmarkt in der Stadt Bochum, der diese Kriterien erfüllt, stellt demnach einen schützenswerten Nahversorgungsstandort im Sinne des Masterplans Einzelhandel Bochum dar. Somit dienen die Nahversorgungsstandorte heute und perspektivisch der ergänzenden wohnortnahen Grundversorgung, die nicht allein durch die Zentren geleistet werden kann. Solche Standorte, die sich in städtebaulich integrierter Lage befinden, erhalten rechtlichen Schutz, da sie bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters – unabhängig ob innerhalb oder außerhalb Bochums – bei einer Verträglichkeitsprüfung im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen sind[25].

3) Sonderstandorte

Bei Sonderstandorten handelt es sich um Agglomerationen von zumeist großflächigen Betrieben, die nicht die Kriterien eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen. In Bochum befinden sie sich ganz überwiegend in städtebaulich nicht integrierten Lagen. Sonderstandorte können als Agglomerationen des für nicht-zentrenrelevanten, großflächigen Einzelhandels zum einen eine ergänzende Funktion gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten übernehmen. In der Stadt Bochum treten sie darüber hinaus zumeist aber auch durch umfangreiche nahversorgungs- und zentrenrelevante Angebote in Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten. Sie weisen folgende Charakteristika auf:

- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet / Versorgungsbedeutung,
- Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen, hoher Anteil nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels (mit Ausnahmen),
- nur vereinzelt Wettbewerb gegeben,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,
- i. d. R. kein oder nur geringes Dienstleistungsangebot.

In der Stadt Bochum sind gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 sechs Standortbereiche als Sonderstandorte eingestuft worden. Es handelt sich um die Standorte Castroper Hellweg, Dückerweg, Ottostraße, Hannibal, Hofsteder Straße und Ruhrpark. Gegenüber dem Masterplan 2006 bedeutet dies eine leichte Reduzierung; insgesamt wurden drei Standortbereiche, die sich durch eine nur geringe und / oder rückläufige Anzahl von großflächigen Anbietern auszeichnen, aus dieser Kategorie herausgenommen. Eine weitere Abweichung gegenüber dem Masterplan 2006 besteht darin, dass im Rahmen der Fortschreibung eine Differenzierung zwischen Sonderstandorten mit räumlichen Erweiterungspotenzialen und Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale erfolgt. An erstgenannten bestehen jeweils noch weitere Flächenpotenziale für künftige Entwicklungen im Bereich des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels. An letzteren ist ein weiterer Ausbau des Einzelhandelsangebotes über den (genehmigten) Bestand hinaus jeweils nicht realistisch bzw. aufgrund ihrer starken Prägung durch nahversorgungs- / zentrenrelevante Anbieter nicht zu befürworten (mögliche Ausnahme: Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips, vgl. Kapitel 9.7.4). Es handelt sich in der Stadt Bochum hierbei um die Einkaufszentren Hannibal und Ruhrpark sowie den Sonderstandort Hofsteder Straße. Sie werden als Sonderstandorte ohne räumliche Erweiterungspotenziale eingeordnet.

In Karte 62 wird die zukünftige Standortstruktur räumlich zusammengefasst dargestellt.

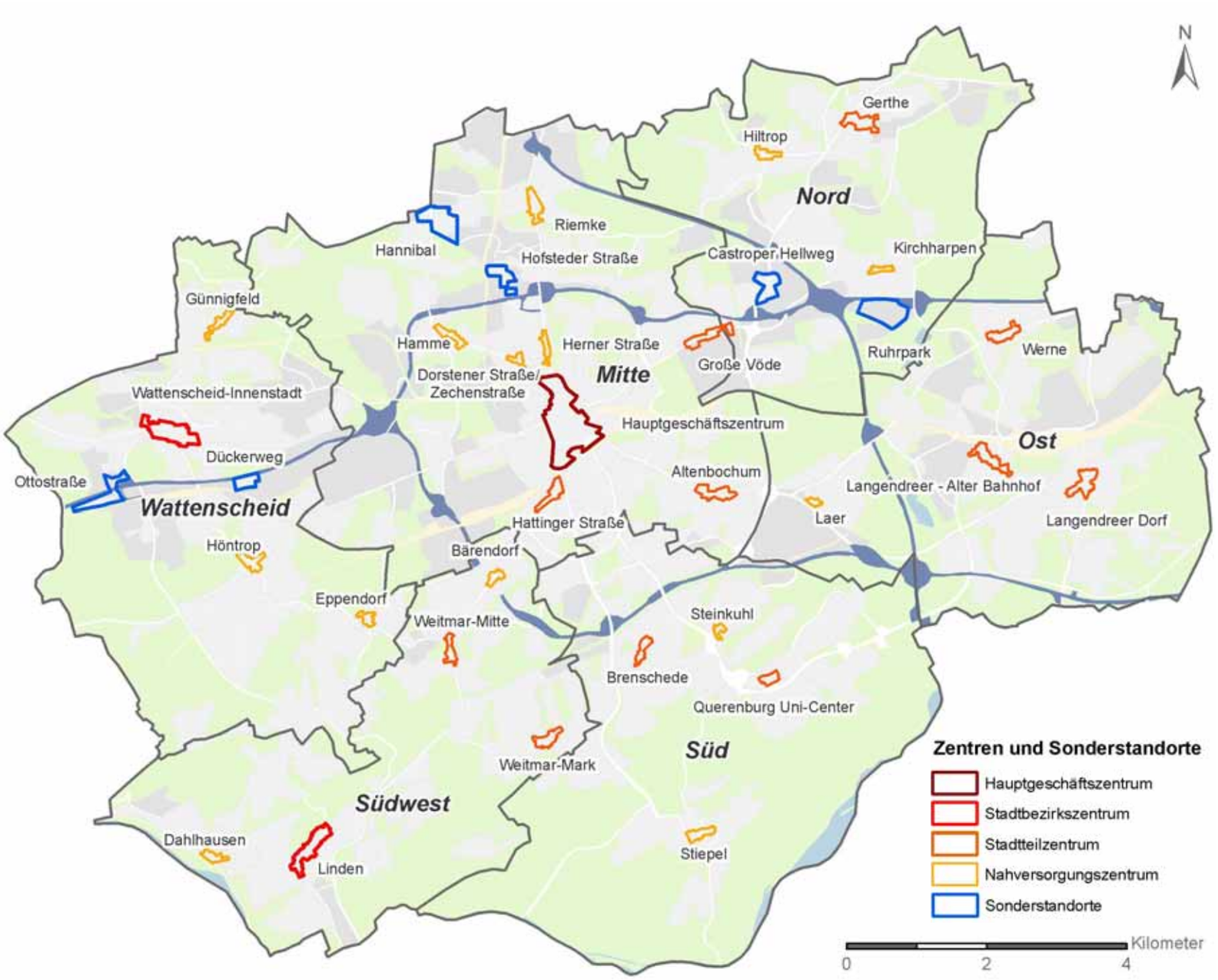
Wie bereits beschrieben, bildet der Masterplan Bochum 2012 den – stellenweise sicher nicht idealtypischen – Ist-Zustand der Bochumer Zentrenstruktur ab. Anders als in der Einstufung gemäß Masterplan 2006 sind daher in einigen Bereichen im Bochumer Stadtgebiet „Lücken“ zu verzeichnen. Darüber hinaus

[25] Gemäß § 11 (3) BauNVO ist in Bezug auf möglichen Auswirkungen eines großflächigen Einzelhandelsbetriebes auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

ist es bei zahlreichen Zentren zu Abstufungen hinsichtlich ihres Versorgungsbereiches (Stadtbezirk / Stadtteil / Nahbereich) gekommen, da hier jeweils der tatsächliche und nicht der möglicherweise wünschenswerte Bereich zugrunde gelegt wurde.

In diesem Zusammenhang ist deutlich herauszustellen, dass die aktuelle Fortschreibung des Masterplans anders als der Masterplan 2006 für die einzelnen Zentrenkategorien jedoch auch keine absoluten Verkaufsflächenobergrenzen vorsieht. Mit den aktuellen Einstufung ist somit keine Festschreibung auf den Status-Quo verbunden; allen Zentren werden grundsätzlich weitere Wachstumsoptionen, die auch zu einer zukünftigen (Wieder-) Hochstufung führen können, eingeräumt. Jedoch sollten die Verkaufsflächen sich neben der Funktion des zentralen Versorgungsbereiches stets an den lokalen Einwohner- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzialen im Einzugsgebiet des zentralen Versorgungsbereiches orientieren und zu diesen in einem angemessenen Verhältnis stehen.

Karte 62: Zukünftige Standortstruktur der Stadt Bochum – Konzeptvorschlag



Quelle: eigene Darstellung

Hinweis: Zum Vergleich mit der Standortstruktur gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 siehe S. 53.

9.3 Bochumer Sortimentsliste

Gemeinsam mit den in Kapitel 9.4 vorzunehmenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und der sonstigen Entwicklungsbereiche sowie den hierfür zu formulierenden Empfehlungen stellt die „Bochumer Sortimentsliste" ein wichtiges Steuerungsinstrumentarium für die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bochum dar. Insbesondere im Hinblick auf die Umsetzung der Ziele und Grundsätze des Masterplans in der Bauleitplanung ist die Differenzierung zwischen nahversorgungs- und zentrenrelevanten sowie nicht-zentrenrelevanten Sortimenten von Relevanz.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung richterlich anerkannt. Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentsspezifischen Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB und § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen.

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

- Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten) und
- bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentsspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie
- sortimentsspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich nach § 9 (2a) BauGB relevant.

Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann mit Hilfe der Sortimentslisten beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden[26]. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige (> 800 m²) Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsgrenze, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels ist immer auf eine gemeindespezifische Sortimentsliste abzustellen, die einen Bezug zu den örtlichen Verhältnissen aber auch zu den Entwicklungsperspektiven einer Kommune besitzt. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente, wie beispielsweise in Einzelhandelserlassen der Länder oder auch der Verweis auf andere Listen (z. B. Kölner Liste) im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung, reicht nicht aus und ist rechtsfehlerhaft. [27]

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht-zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird. [28]

[26] vgl. dazu das Urteil des Oberverwaltungsgerichts NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

[27] Bestätigt durch zahlreiche Urteile verschiedener Oberverwaltungsgerichte.

[28] vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 485

Begriffsdefinitionen

Da es in der Planungspraxis neben der Diskussion über den eigentlichen Sinn und Nutzen von Sortimentslisten durchaus auch unterschiedliche Definitionen grundlegender Begriffe gibt, wird im Folgenden ein Kriterienkatalog dargelegt, nach dem zentrenrelevante und nicht-zentrenrelevante Sortimente[29] zu unterscheiden sind.

- Zentrenrelevante Warengruppen sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als so genannte „Handtaschensortimente" Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit).

- Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Bochum – eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Die Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.

- Nahversorgungsrelevante Sortimente dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und üben eine wichtige Magnetfunktion aus. Aber auch in den Stadtbezirkszentren sowie im Hauptgeschäftszentrum kommt ihnen zum Teil eine Frequenzbringerfunktion zu (u. a. SB-Warenhaus Kaufland in Wattenscheid). Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches kann jedoch im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher hier sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei nicht-zentrenrelevanten Sortimenten handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Bochum – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das Angebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Sortimentslisten im regionalen Kontext

Bei der Herleitung der Bochumer Sortimentsliste ist auch der regionale Kontext, insbesondere die regionale Sortimentsliste gemäß dem Regionalen Einzelhandelskonzept für das östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (BBE, 2007) von Relevanz. Darüber hinaus wurden auch die Sortimentslisten der Nachbarkommunen analysiert. Während bezüglich der Einstufung „typi-

[29] Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

scher“ zentrenprägender Sortimente wie z. B. Bekleidung oder Schuhe üblicherweise – so auch im regionalen Umfeld der Stadt Bochum – weitestgehend Konsens besteht, kristallisieren sich verschiedene Sortimente heraus, für die keine eindeutigen regionalen Einstufungen bestehen. Es handelt sich hierbei u. a um Sortimente aus den Branchen Wohneinrichtung und Sportartikel. Tabelle 69 gibt einen Überblick über die Einstufung dieser Sortimente in den (zum Zeitpunkt der Erstellung) aktuellen Sortimentslisten des REHK, der Nachbarkommunen sowie die Einstufung in der Stadt Bochum gemäß Masterplan Einzelhandel 2006.

Tabelle 69: Fortschreibung der Bochumer Sortimentsliste – Übersicht über die regionale Einstufung ausgewählter Sortimente

	Bochum (2006)	Castrop-Rauxel (2010)	Dortmund (2008)	Essen (2006)	Gelsen-kirchen (2008)	Hattingen (2010)	(Herne)	Witten (2007)	REHK (2007)
Fahrräder	ja	nein	ja	ja	nein	nein	nein	nein	ggf.
Bettwaren / Matratzen	ja	ja	ja (implizit)	ja (implizit)	ja / nein	nein	ja / nein	ja / nein	ja
Erotikartikel	ja	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.	k. A.
Elektrogroß-geräte	nein	ja	ja (implizit)	nein	ja	ja (implizit)	nein (> 10 kg!)	nein	ja (implizit)
Heimtierfutter	ja	nahver-sorgungs-relevant	nahver-sorgungs-relevant	ja	nein	nahver-sorgungs-relevant	nein	nein	nahver-sorgungs-relevant
Zoo (ohne Heimtierfutter)	ja	ja	nein	ja	nein	nein	nein	nein	ggf.
Camping	ja (implizit)	ja	nein	ja	nein	nein	nein	nein	ggf.
Topf- /Zimmer-pflanzen	nein (implizit)	nein (implizit)	nein (implizit)	nein (implizit)	nein	nein (implizit)	nein (implizit)	ja	nein (implizit)
Teppiche	ja	nein	ja	nein	nein	ja	?	nein[1]	ggf.
Leuchtkörper / -mittel	ja	nein	ja	nein	ja	ja / nein	nein	ja	ja
Kinderwagen	ja (implizit)	ja	k. A.	k. A.	ja (implizit)	k. A.	k. A.	ja (implizit)	k. A.
Anglerbedarf	ja (implizit)	ja	nein	ja (implizit)	ja (implizit)	ja	nein (implizit)	nein	ggf.
Waffen / Jagdbedarf	ja	ja	ja (implizit)	ja	ja	ja	nein (implizit)	ja	ja
Sportgroß-geräte	ja (implizit)	ja (implizit)	nein	ja (implizit)	nein	ja (implizit)	nein (implizit)	nein	ja (implizit)
Musik-instrumente	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja	ja

[1] maschinell gefertigte Waren

Quelle: eigene Darstellung auf Basis des REHK Östliches Ruhrgebiet und der kommunalen Sortimentslisten der Nachbarkommunen

Fortschreibung der Bochumer Sortimentsliste

Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus[30] stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

- Im Rahmen der Aufstellung eines gemeindlichen Einzelhandelskonzeptes werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Warensortimente in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt (Sortimente, Verkaufsflächen).
- Die Aufnahme dieser Sortimente in die Liste der zentrenrelevanten Sortimente unterliegt regelmäßig keinen Bedenken – auch wenn dieselben Sortimente ggf. an anderen, solitären und städtebaulich nicht integrierten Standorten angeboten werden –, sofern entsprechende städtebauliche Zielvorstellungen im Gesamtkonzept formuliert werden, die ein weiteres Angebot dieser Sortimente im zentralen Versorgungsbereich begründen.
- In der Rechtsprechung ist darüber hinaus anerkannt, sogenannte „zentrumsbildende" Nutzungsarten, die in der Kernzone nicht oder nur geringfügig vertreten sind, in anderen Gemeindegebieten mit dem Ziel, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität dem Zentrum zuzuführen, auszuschließen. Diese Sortimente können als zentrenrelevant in die gemeindespezifische Liste aufgenommen werden (Begründung im Rahmen eines städtebaulichen Konzeptes / Einzelhandelskonzeptes notwendig).
- Eine gemeindespezifische Liste kann durchaus mit generellen Auflistungen übereinstimmen, sie kann aber auch zu gewissen Abweichungen gelangen. Entscheidend ist, dass die konkrete Ausgestaltung der gemeindespezifischen Liste auf die örtlichen Verhältnisse abgestimmt und im Hinblick auf die sich hieraus ergebenden konkreten städtebaulichen Erfordernisse motiviert ist.

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Bochum sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in Bochum aufgeteilt.

Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen zur Stärkung der gewachsenen zentralen Strukturen in Bochum ergibt sich die im Folgenden (Tabelle 70) dargestellte Bochumer Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nichtzentrenrelevanten Sortimenten.

[30] vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

Tabelle 70: Bochumer Sortimentsliste gemäß Masterplan Einzelhandel 2012*

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Back- und Fleischwaren	Parfümerie- und Kosmetikartikel
Drogeriewaren	Pharmazeutika (freiverkäuflich), Reformwaren
Getränke [10]	Schnittblumen
Heimtierfutter	Zeitungen / Zeitschriften
Nahrungs- und Genussmittel [11]	
Angler- und Jagdartikel [12]	Hörgeräte
Bekleidung	Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen
Bettwäsche	Künstlerartikel, Bastelzubehör
Bettwaren, Matratzen[7]	Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
Bild- und Tonträger	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme
Bücher	Musikinstrumente und Zubehör
Camping- und Outdoorartikel [3]	Optik, Augenoptik
Computer und Zubehör	Papier, Büroartikel, Schreibwaren
Elektrokleingeräte	Sanitätsartikel
Erotikartikel	Schuhe
Fahrräder und technisches Zubehör	Spielwaren
Foto	Sportartikel / -geräte [13]
Gardinen	Sportbekleidung
Geschenkartikel	Sportschuhe
Glas / Porzellan / Keramik [1]	Telekommunikation und Zubehör
Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Stoffe / Wolle	Uhren / Schmuck
Haushaltswaren [2]	Unterhaltungselektronik und Zubehör
Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche	Waffen
Nicht-zentrenrelevante Sortimente	
Bauelemente, Baustoffe [14]	Kfz[5]-, Caravan[6]- und Motorradzubehör
Bodenbeläge, Teppiche (Auslegware)	Maschinen / Werkzeuge
Boote und Zubehör	Möbel [8]
Eisenwaren / Beschläge	Pflanzen / Samen
Elektrogroßgeräte	Rollläden / Markisen
Elektroinstallationsmaterial	Sanitärartikel
Farben / Lacke	Sportgroßgeräte [9]
Fliesen	Tapeten
Gartenartikel /-geräte [4]	Teppiche (Einzelware)
Kamine / Kachelöfen	Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter)
Kinderwagen	

* Bezogen auf den Einzelhandel im engeren Sinne (inkl. Lebensmittelhandwerk), d. h. ohne Berücksichtigung von Kfz-, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtigen Pharmazeutika.

Erläuterungen

1. Glas / Porzellan / Keramik ohne Pflanzgefäße
2. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
3. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten und Schlafsäcke (ohne Wohnwagenzubehör, Bekleidung und Schuhe)
4. Gartengeräte / -artikel beinhalten auch Pflanzgefäße (Terrakotta), Gartenhäuser sowie Grillgeräte und -zubehör
5. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
6. zum Caravanzubehör zählen u. a. Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
7. Bettwaren / Matratzen ohne Bettwäsche; Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
8. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel / Polsterauflagen
9. Sportgroßgeräte umfassen u. a. Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote
10. inkl. Wein / Sekt / Spirituosen
11. inkl. Kaffee / Tee / Tabakwaren
12. ohne Schuhe und Bekleidung
13. Sportartikel / -geräte ohne Sportgroßgeräte
14. inkl. Holz

Bei der Einordnung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten ergeben sich für einzelne Sortimente Abweichungen von der Bestandssituation. Während alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente auch einen tatsächlichen Verkaufsflächenschwerpunkt außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche aufweisen, haben umgekehrt zahlreiche als nahversorgungs- und / oder zentrenrelevant eingestufte Sortimente ihren Verkaufsflächenschwerpunkt nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, sondern ebenfalls außerhalb. Im Folgenden werden die aktuellen Einstufungen der Sortimente vor diesem Hintergrund erläutert sowie Abweichungen zum Masterplan Einzelhandel 2006 dargelegt:

Im Bestand liegt in einigen der als nahversorgungsrelevant eingestuften Warensortimente wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel und Zeitungen / Zeitschriften das Gros der Verkaufsflächen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Gleichwohl besitzen sie in vielen zentralen Versorgungsbereichen eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung jedoch im Einzelfall ebenfalls sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Aufgrund der bestehenden räumlichen Schieflagen in der Stadt Bochum (vgl. Kapitel 6.3) besitzen auch viele als zentrenrelevant einzustufenden Sortimente (noch) keinen Verkaufsflächenschwerpunkt in den zentralen Versorgungsbereichen:

Dabei handelt es sich u. a. um Sortimente aus jener Sortimentsgruppe, die unter Einrichtungszubehör (ohne Möbel) zu subsumieren sind. Aktuell liegt der überwiegende Teil der Sortimente Heimtextilien, Dekostoffe, Haus- und Tischwäsche (inkl. Gardinen) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche; mit immerhin rd. 35 % der Verkaufsflächen befindet sich jedoch auch ein nennenswerter Anteil innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Auch alle anderen Teilsortimente des Einrichtungszubehörs sind derzeit überwiegend außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche verortet. Die höchsten Anteile weisen die zentralen Versorgungsbereiche mit jeweils über 40 % an den Sortimenten Bettwaren / Matratzen und Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen auf. Gegenüber dem Jahr 2004/05 stellen sie sich jeweils konstant dar. Für die Sortimente die Einstufung als zentrenrelevant beibehalten.

Deutlich geringer fallen die Verkaufsflächenanteile der zentralen Versorgungsbereiche in den Sortimenten Lampen, Leuchten, Leuchtmittel und Teppiche (Einzelware) mit je ca. 15 % aus. Beide Sortimente werden heutzutage zunehmend in Form von größeren Fachmärkten (als Kern- und v. a. Randsortiment) angeboten. Im Sortiment Lampen, Leuchten, Leuchtmittel besteht in der Stadt Bochum, insbesondere im Hauptgeschäftszentrum, jedoch nach wie vor noch ein relevantes Facheinzelhandelsangebot in Form mehrerer kleinflächiger Lampen- und Leuchtenfachgeschäfte. Während in dieser Branche auch der Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche konstant geblieben ist, weist er im Teppichbereich eine stark rückläufige Tendenz auf.

Eine Umkehr dieses Entwicklungstrends erscheint hier weder realistisch noch geeignet, eine relevante Frequenzbringerfunktion für die zentralen Versorgungsbereiche zu erzielen. Vor diesem Hintergrund wird die Beibehaltung der Einstufung von Lampen, Leuchten, Leuchtmittel als zentrenrelevant, jedoch eine gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2006 veränderte Einstufung des Sortiments Teppiche (Einzelware) als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Auch für Sportbekleidung / -schuhe sowie Sportartikel und -geräte ist die Einstufung als zentrenrelevantes Sortiment trotz eines – im erstgenannten Sortiment nur leichten – Verkaufsflächenschwerpunktes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche beizubehalten. Gleichzeitig wurden Sportgroßgeräte in der Fortschreibung der Sortimentsliste als Teilsortiment ausgegliedert und aufgrund ihrer besonderen Angebotscharakteristika als nicht-zentrenrelevant eingestuft. Einen mit über 50 % konstant hohen Verkaufsflächenanteil nehmen die zentralen Versorgungsbereiche am Teilsortiment Fahrräder ein. Hier wird entsprechend ebenfalls eine Beibehaltung der Einstufung als zentrenrelevant vorgenommen. Angler- und Jagdartikel sowie Waffen werden in der Stadt Bochum überwiegend in Form kleinerer Fachgeschäfte angeboten, die sich überwiegend in integrierten Streulagen sowie zentralen Versorgungsbereichen befinden. Wenngleich der rechnerische Verkaufsflächenanteil der zentralen Versorgungsbereiche aktuell sehr gering ausfällt, wird vor dem Hintergrund der Betriebsstrukturen eine Steigerung als grundsätzlich möglich angesehen und eine Beibehaltung der Einstufung als zentrenrelevant vorgesehen. Gleiches gilt für Camping- und Outdoorartikel, die zwar, bezogen auf die Verkaufsflächen, schwerpunktmäßig außerhalb zentraler Versorgungsbereiche vertreten sind (z. B. als Randsortiment in SB-Warenhäusern), jedoch teilweise auch in kleineren Fachgeschäfte aus dem Sport- und Outdoorbereich als Kern- oder Randsortiment zu finden sind.

Im Elektronikbereich konnten erfreulicherweise die Verkaufsflächenanteile der meisten Sortimente durch die Ansiedlung des Elektronikfachmarktes Saturn gesteigert werden; nach wie vor bewegen sie sich jedoch jeweils unter 50 %. In diesen Sortimenten ist jeweils eine Beibehaltung der Einstufung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 vorgesehen. Auch in den Sortimenten der Oberbranche Sport und Freizeit, wie u. a. Spielwaren, Hobbyartikel und Musikinstrumente liegt der Verkaufsflächenschwerpunkt (noch) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Im Sinne der städtebaulichen Zielvorstellung einer Erhöhung der Zentrenanteile dieser Branchen werden sie in Übereinstimmung mit dem Masterplan 2006 als zentrenrelevant eingestuft. Ähnliches gilt für weitere Sortimente bzw. Branchen wie u. a. GPK / Haushaltswaren.

Für das gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 zentrenrelevante Sortiment Zoologische Artikel, lebende Tiere wird eine – auch im Regionalen Einzelhandelskonzept vorgesehene – Unterteilung in das nahversorgungsrelevante Teilsortiment Heimtierfutter sowie das Teilsortiment Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter) vorgenommen. Diese Differenzierung trägt der Tatsache Rechnung, dass speziell Heimtierfutter, häufig v. a. in Form eines Randsortiments in Lebensmittelmärkten angeboten, ein der Nahversorgung dienendes Sortiment darstellt, während dies auf übrige Zooartikel sowie lebende Tiere nicht zutrifft. Da dieses Teilsortiment in der Stadt Bochum nur noch vereinzelt in den zentralen Versorgungsbereichen angeboten wird, während das Gros der Verkaufsflächen auf Fachmärkte (als Kern- und v. a. Randsortiment) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche entfällt, wird zukünftig eine Einstufung des Sortiments Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter) als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Im Sortiment Erotikartikel, für welches das REHK keine expliziten Vorgaben zur Einordnung trifft, konnte der Anteil der zentralen Versorgungsbereiche an den gesamtstädtischen Verkaufsflächen gegenüber dem Jahr 2006 sogar noch leicht gesteigert werden – auf aktuell über 40 %. Vor diesem Hintergrund wird die Einstufung des Sortiments als zentrenrelevant beibehalten.

Darüber hinaus wird im Masterplan 2012 auf eine Auflistung des gemäß Masterplan 2006 als zentrenrelevant eingestuften Sortiments Babyartikel aufgrund seines eher unbestimmten Charakters verzichtet. So lassen sich diese erfahrungsgemäß in der Regel in ausreichendem Maße mit den sonstigen Sortimentskategorien wie z. B. (Baby-) Möbel, (Baby-) Spielwaren, (Baby-) Bekleidung, Drogerieartikel fassen. Lediglich das Sortiment Kinderwagen, welches im Masterplan Einzelhandel 2006 unter dem als zentrenrelevant eingestuften Sortiment Babyartikel subsummiert wurde, ist hier herauszustellen. Da es typischerweise – so auch in der Stadt Bochum – in den zentralen Versorgungsbereichen nur noch

eine sehr untergeordnete Rollen spielt (ca. 90 % der Verkaufsflächen befinden sich außerhalb) wird diesbezüglich eine Einstufung als nicht-zentrenrelevant vorgenommen.

Ähnliches gilt für das Sortiment Büromaschinen (u. a. Aktenvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Tisch- und Taschenrechner), welches gemäß Masterplan 2006 als nicht-zentrenrelevant eingestuft war. Hier wird ebenfalls auf eine explizite Nennung in der Sortimentsliste verzichtet, da sich auch Büromaschinen unter sonstigen Sortimentskategorien (z. B. Büroartikel, Elektrogeräte) fassen lassen.

Mit der Sortimentsliste gemäß Regionalem Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet ist die Bochumer Sortimentsliste 2012 mit Ausnahme der Einstufung von Elektro- und Sportgroßgeräten als nicht-zentrenrelevant kompatibel.

Zusammenfassende Darstellung der relevanten Abweichungen von der bisherigen Bochumer Sortimentsliste

Von der bisherigen Bochumer Sortimentsliste weicht die Fortschreibung u. a. durch eine leicht abweichende Sortimentssystematik ab, die teilweise durch einen noch etwas höheren Differenzierungsgrad gekennzeichnet ist. Im Einzelfall resultieren aus der Differenzierung auch veränderte Einstufungen von Sortimenten. Dies betrifft die Sortimente

- Sportgroßgeräte: bislang als Bestandteil der zentrenrelevanten Gruppe der Sportartikel implizit zentrenrelevant, jetzt nicht-zentrenrelevant sowie
- Kinderwagen: bislang als Bestandteil der bislang zentrenrelevanten Gruppe der Babyartikel implizit zentrenrelevant, jetzt nicht-zentrenrelevant.
- Das bislang zentrenrelevante Sortiment Zoologische Artikel, lebende Tiere wurde zudem ausdifferenziert in das nahversorgungsrelevante Teilsortiment Heimtierfutter sowie das nicht-zentrenrelevante– Teilsortiment Zoologische Artikel, lebende Tiere (ohne Heimtierfutter).

Darüber hinaus wurde eine abweichende Einstufung nur für das Sortiment Teppiche (Einzelware) vorgenommen (jetzt: nicht-zentrenrelevant). Diese ist zurückzuführen auf die Bestandsentwicklung in Bochum in den vergangenen Jahren mit deutlich sinkenden Verkaufsflächenanteilen der Zentren in diesem Sortiment.

Zudem wurde auf eine Nennung der Sortimente Babyartikel und Büromaschinen verzichtet, da sich diese jeweils unter anderen Sortimenten subsumieren lassen (siehe oben).

9.4 Zentrale Versorgungsbereiche

Im Hinblick auf eine Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ist es unabdingbar, zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet zu definieren und gleichsam parzellenscharf abzugrenzen. Im Folgenden werden nach einer Begriffdefinition und Erläuterung der notwendigen Abgrenzungskriterien die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum abgegrenzt.

Um eine Vergleichbarkeit der zentralen Versorgungsbereiche untereinander zu ermöglichen, aber auch um neben den quantitativen Aspekten der Analyse auch qualitative (städtebauliche) Kriterien bei der Bewertung mit einfließen zu lassen und somit eine fundierte Grundlage für zukünftige Beurteilungen im politischen wie im planungsrechtlichen Sinne (z. B. im Hinblick auf §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO) zu erhalten, wurden umfangreiche städtebauliche Analysen durchgeführt, die Aufschluss geben über Stärke, Ausstrahlung und Bedeutung der jeweiligen Zentren bzw. der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 7).

Dabei kommt insbesondere dem Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ eine besondere Bedeutung zu, nimmt er doch durch die Novellierungen des BauGB in den Jahren 2004 und 2007 und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Ein-

zelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über

den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.[31] Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Hauptgeschäftszentrum und Ortsteil- bzw. Nebenzentren). Auch Grund- und Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und ggf. auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs zu erfüllen (vgl. hierzu vertiefend Kapitel 9.2).

Sonderstandorte und solitäre Nahversorgungsstandorte gehören demnach nicht zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen im Sinne der Gesetzgebung, auch wenn sie eine beachtliche Versorgungsfunktion für ihr Umfeld erfüllen (können).

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der aktuellen Literatur[32] – ist, dass sich zentrale Versorgungsbereiche ergeben können aus

- planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen),
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen (wie z. B. dem Masterplan Einzelhandel Bochum) oder auch
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

Dabei müssen entsprechende Standortbereiche nicht bereits vollständig als zentraler Versorgungsbereich entwickelt sein. Somit ist also auch das Entwicklungsziel ein zu prüfendes Kriterium! Es muss aber zum Genehmigungszeitpunkt eines (in der Regel großflächigen) Einzelhandelsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Nicht eindeutig geregelt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung gewachsener Zentrenstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. §§ 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind. Bezüglich des konkreten Bezugsraumes dieser Schutzfunktion bestehen jedoch Unterschiede: So ist zu beachten, dass **34 (3) BauGB** in Abweichung von den §§ 2 (2) und 9 (2a) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO lediglich auf **faktische** (= tatsächlich gegebene) **zentrale Versorgungsbereiche** abstellt, ohne informelle Planungen z. B. zum Auf- oder Ausbau zentraler Versorgungsbereiche zu berücksichtigen[33].

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum, so auch die einhellige Meinung in dem die Bearbeitung des Masterplans begleitenden Arbeitskreis, sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit aus Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Wichtige Abgrenzungskriterien sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, fußläufige Erreichbarkeit und funktionale und städtebauliche Verknüpfungskrite-

[31] vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

[32] vgl. u. a. Reidt, O. (2005): Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 (3) BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn.

[33] vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 181ff.

rien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen und städtebaulich-gestalterischen Kriterien festgehalten werden können.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung" zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Vorraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben funktionalen Aspekten auch städtebauliche Kriterien zur Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches heranzuziehen sind:

Funktionale Kriterien:

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und -präsentation

Flächen für den Gemeinbedarf wie z. B. Schulen, Kindergärten oder auch Kirchen können dabei zu dem zentralen Versorgungsbereich hinzugenommen werden, sofern ihre Grundstücke unmittelbar an die Straßen der jeweiligen Einzelhandelslagen heranreichen und von Einzelhandelsnutzungen im weiteren Verlauf umgeben sind. Dabei ist zu berücksichtigen, dass der zentrale Versorgungsbereich in der Regel nur einen Teil einer Innenstadt bzw. eines Stadtteils etc. darstellt.

Bei der Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) zu berücksichtigen, sofern dies in Kenntnis sämtlicher aktueller Rahmenbedingungen und erkennbarer Veränderungen zukünftiger entwicklungsbestimmender Faktoren erforderlich ist. Solche perspektivischen Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen sollten in unmittelbarem räumlichen Kontext zum ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereich stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung / Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung / Nutzung auf möglichen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Bochum auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche") heranzuziehen. Im Einzelnen wurde von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung der zentralen Nutzungen zur Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese leichte Generalisierung soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in der linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe" oder Erschließung von „hinten").

Gegenüber dem Masterplan 2006 ergibt sich aus den dargelegten Kriterien die Notwendigkeit, die Zentrenabgrenzungen in noch stärkerem Maße als bisher, unter Berücksichtigung der zwischenzeitlich stattgefundenen Entwicklungen, anhand funktionaler wie städtebaulicher Kriterien aus den tatsächlichen Gegebenheiten transparent und nachvollziehbar herzuleiten. In diesem Zusammenhang wird in Abweichung zum Masterplan 2006 bewusst auf die Ausweisung von bipolaren Zentren verzichtet. Sie werden entweder, wo eine städtebaulich-funktionale Verbindung in Ansätzen vorhanden bzw. herstellbar erscheint, zu einem zentralen Versorgungsbereich zusammengeführt oder andernfalls auf den jeweils größeren Teilbereich reduziert.

Auch dieser wichtige Arbeitsschritt wurde im Rahmen eines breit angelegten Diskussionsprozesses durchgeführt. Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 9.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung

und der in Kapitel 7 dargestellten Versorgungssituation in den einzelnen Stadtteilen vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche – in Abhängigkeit von ihrer Versorgungsfunktion – als Entwicklungsbereiche für zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel. Die Reihenfolge der nachfolgenden Darstellung basiert sich auf den aktuellen Hierarchiestufen der Zentren, wobei innerhalb der jeweiligen Hierarchiestufen eine alphabetische Sortierung erfolgte. Tabelle 71 gibt ergänzend für die einzelnen Stadtbezirke eine Übersicht der zugehörigen zentralen Versorgungsbereiche unter Angabe der Fundstellen ihrer Abgrenzungen in den nachfolgenden Kapiteln:

Tabelle 71: Übersicht über die zentralen Versorgungsbereiche nach Bezirken gemäß Masterplan 2012 mit Seitenangaben

Bezirk	Zentrentyp	Bezeichnung	Seitenangabe
Mitte	Typ I – Hauptgeschäftszentrum	Hauptgeschäftszentrum Bochum	190
Mitte	Typ III – Stadtteilzentrum	Altenbochum	196
Mitte / Nord	Typ III – Stadtteilzentrum	Große Voede	202
Mitte	Typ III – Stadtteilzentrum (mit besonderen Funktionen)	Hattinger Straße	204
Mitte	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Dorstener Straße / Zechenstraße	220
Mitte	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Hamme	223
Mitte	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Herner Straße	224
Mitte	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Riemke	229
Wattenscheid	Typ II – Stadtbezirkszentrum	Wattenscheid	194
Wattenscheid	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Eppendorf	221
Wattenscheid	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Günnigfeld	222
Wattenscheid	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Höntrop	225
Nord	Typ III – Stadtteilzentrum	Gerthe	200
Nord	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Hiltrop	225
Nord	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Kirchharpen	227
Ost	Typ III – Stadtteilzentrum	Langendreer - Alter Bahnhof	206
Ost	Typ III – Stadtteilzentrum	Langendreer - Dorf	208
Ost	Typ III – Stadtteilzentrum	Werne	216
Ost	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Laer	228
Süd	Typ III – Stadtteilzentrum	Brenschede	198
Süd	Typ III – Stadtteilzentrum	Querenburg Uni-Center	210
Süd	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Steinkuhl	230
Süd	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Stiepel	231
Südwest	Typ II – Stadtbezirkszentrum	Linden	192
Südwest	Typ III – Stadtteilzentrum	Weitmar-Mark	212
Südwest	Typ III – Stadtteilzentrum	Weitmar-Mitte	214
Südwest	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Bärendorf	218
Südwest	Typ IV – Nahversorgungszentrum	Dahlhausen	219

Quelle: eigene Zusammenstellung



Nahversorgungszentrum Dahlhausen

9.4.1 Hauptgeschäftszentrum Bochum

Das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum verfügt über eine gesamtstädtische und regionale Versorgungsfunktion. Es besteht aus einer vernetzten Struktur, deren Geschäftskern sich im Bereich der Straßen Kortumstraße, Boulevard und Huestraße innerhalb der Ringstraßen befindet. Räumlich konkretisiert ergibt sich für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum die in Karte 63 dargestellte Abgrenzung. Diese Abgrenzung, die sich an den Ringstrukturen orientiert, diese jedoch vor allem im Bereich des Südrings (Bermuda3Eck) überspringt, stimmt in den wesentlichen Grundzügen überein mit der bisherigen Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006. An einigen Stellen, so insbesondere im Bereich des Westrings und des westlichen Nordrings, setzt sie jedoch die Orientierung an den Ringstraßen als klaren städtebaulichen Barrieren noch deutlicher um: So wird der jenseits des Westrings im Einmündungsbereich Alleestraße verlaufende Besatz unter städtebaulichen Kriterien nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Im Bereich des östlichen Nordrings erfolgt hingegen gegenüber der vorherigen Abgrenzung eine Ausweitung, die im Nordring einen eindeutigen Abschluss findet.

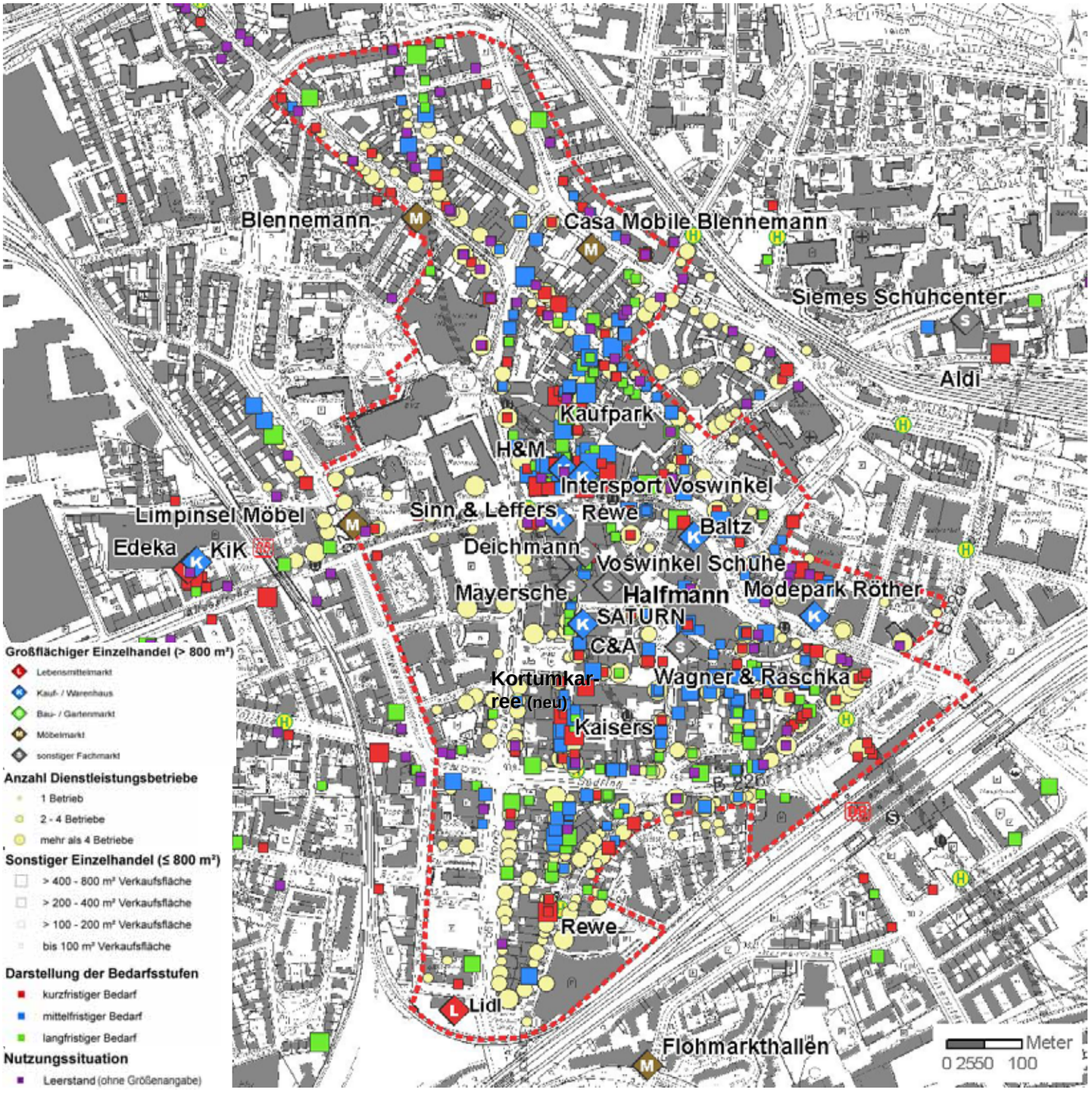
Die städtebauliche Barriere der Ringstruktur wird vom Hauptgeschäftszentrum nur an wenigen Stellen übersprungen, so insbesondere in einem Teilbereich des Nordrings (westlich der Kortumstraße) und entlang des gesamten Südrings, wo jeweils straßenbeidseitig durchgängiger Einzelhandelsbesatz vorzufinden ist. Dem Südring schließt sich der Bereich des Bermuda3Ecks an, der als Ergänzungsbereich des Hauptgeschäftszentrums fungiert; der Schwerpunkt liegt hier klar auf gastronomischen Nutzungen, ergänzt um überwiegend kleinteiligen, teilweise spezialisierten Facheinzelhandel. Die Begrenzungen bilden hier die Brüderstraße und die Kortumstraße im Osten und die Viktoriastraße im Westen, die aufgrund des vorhandenen Besatzes jeweils straßenbeidseitig einzubeziehen sind. Den klaren städtebaulichen Abschluss findet das Bermuda3Eck südlich in dem Bereich des ehemaligen Bahnhofs, in dem die Gleisanlagen der DB verlaufen. Im Rahmen des Lichttor-Konzeptes der Stadt Bochum ist die dortige Unterführung als eines der Eingangstore in die Innenstadt gestaltet. Es ist darauf hinzuweisen, dass die Bereiche jenseits des Südrings eine ergänzende Funktion übernehmen und daher vor allem für großmaßstäbliche Einzelhandelsansiedlungen in Folge ihrer Distanz zum eigentlichen Geschäftskern nur nachrangig geeignet sind.

Umgekehrt werden solche Bereiche innerhalb der Ringstrukturen, die weder über einzelhandelsseitige noch direkt ergänzende Funktionen verfügen, im Rahmen der aktuellen Abgrenzung nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des Nordrings östlich der Einmündung Kortumstraße sowie den Ostring, ferner den Westring nördlich des Rathauses. Diese Bereiche verfügen jeweils über keine Einzelhandelsfunktion; es dominieren neben Wohnnutzungen ergänzende öffentliche Einrichtungen und Büronutzungen, so u. a. das zukünftige Gerichtsareal, der Sitz der Bochumer Stadtwerke und ein Krankenhauskomplex im östlichen Bereich sowie Musikschule, Gesundheitsamt und ein Kindergarten im westlichen Bereich.

Schlussfolgerungen:

Wie in dem vorgezogenen Teilgutachten Innenstadt, das einen Bestandteil des Masterplans Einzelhandel Bochum 2012 bildet, ausführlich dargelegt, stellt sich trotz positiver Entwicklungen in den letzten Jahren (u. a. Saturn-Ansiedlung) die Position des Bochumer Hauptgeschäftszentrums in der Gesamtstadt – wie auch bedingt in der Region – nach wie vor ausbaufähig dar. Neben qualitativen Maßnahmen (u. a. städtebauliche Aufwertung der Hauptlage) und kleineren Arrondierungen ist zur Stärkung des Hauptgeschäftszentrums aus gutachterlicher Sicht grundsätzlich auch ein größerer quantitativer Impuls auf der Fläche Justizgelände / Telekomblock geeignet, sofern eine entsprechende Entwicklung verschiedene notwendige Anforderungen u. a. im Hinblick auf Dimensionierung, Struktur sowie städtebauliche Integration und Anbindung erfüllt. Vertiefend sei hierzu auf das Teilgutachten Innenstadt verwiesen.

Karte 63: Abgrenzung des Bochumer Hauptgeschäftszentrums gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.2 Stadtbezirkszentrum Linden

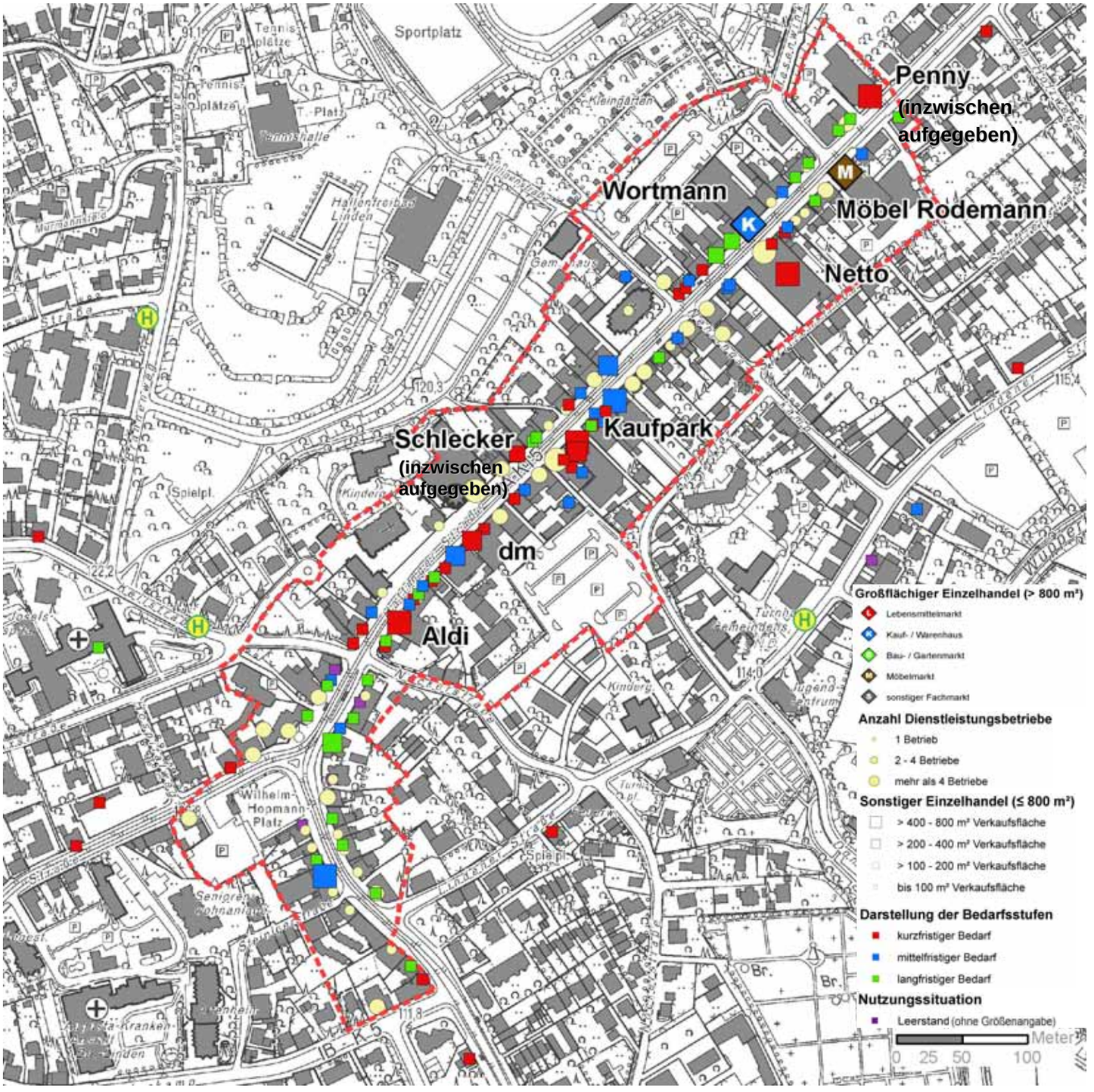
Das Zentrum Linden erfüllt eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Südwest sowie in Teilen – innerkommunal wie regional – darüber hinaus. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius[34]) wohnen rd. 8.750 Menschen. Das Stadtbezirkszentrum Linden erstreckt sich als langgezogenes Band von rd. 900 Metern Länge an der Hattinger Straße. Eine relevante Tiefenentwicklung in die einmündenden Straßen ist zumeist nicht vorhanden, so dass sich die Abgrenzung mit einer überwiegend nur begrenzten Tiefe klar an der Hauptachse orientiert. Da klare städtebauliche Abschlüsse dieser straßenbegleitenden Bandstruktur nicht vorhanden sind, konstituiert sich das Zentrum vor allem funktional über die Dichte und Ausprägung des Einzelhandelsbesatzes. Unter diesem Gesichtspunkt kristallisiert sich der Bereich zwischen der Immobilie eines Lebensmitteldiscounters im Norden (derzeit leerstehend) und der Einmündung Kesterkamp im Süden als Einzelhandelslage mit weitestgehend durchgängigem Besatz und entsprechenden Passantenfrequenzen heraus. Die aktuelle Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches stimmt in ihrer Längsausdehnung überein mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006. Wenngleich der südliche Bereich seitdem u. a. durch die Verlagerung eines Magnetbetriebes etwas schwächer geworden ist, stellt er nach wie vor funktional einen Bestandteil des Zentrums dar. Die einzigen Unterschiede zur Abgrenzung gemäß Masterplan 2006 bestehen darin, dass eine bereits 2006 enthaltene Potenzialfläche unmittelbar in die Zentrumsabgrenzung 2012 einbezogen wird und zudem im Bereich der Keilstraße eine leichte Tiefenausweitung der Abgrenzung erfolgt, um ein bislang nur angeschnittenes Grundstück, das seit kurzem durch eine Zoofachhandlung genutzt wird, vollständig in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren.

Schlussfolgerungen:

Um die Bandstruktur des Zentrums in der bestehenden Form auch zukünftig aufrecht erhalten zu können, erscheinen stärkende Maßnahmen vor allem im südlichen sowie bedingt auch im nördlichen Teilbereich (hier v. a. Nachnutzung der ehemals von Penny genutzten Immobilie eines Lebensmittelmarktes) sinnvoll. Eine weitere Ausweitung (z. B. durch Verlagerung von Lebensmittelmärkten an Standorte außerhalb des derzeitigen Zentrums) sollte in Anbetracht der bereits sehr großen Längsausdehnung zum Erhalt der notwendigen Nutzungsdichte nicht stattfinden.

[34] Alle Angaben zu den Einwohnerzahlen in den 600-Meter-Radien wurden mit ArcGIS ermittelt. Bei Überlappungen von Radien wurden die Bevölkerungszahlen den zentralen Versorgungsbereichen jeweils anteilig zugeordnet.

Karte 64: Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Linden gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.3 Stadtbezirkszentrum Wattenscheid

Das Zentrum Wattenscheid erfüllt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtbezirk sowie in Teilen – innerkommunal wie regional – darüber hinaus. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 14.800 Menschen. Das Stadtbezirkszentrum Wattenscheid erstreckt sich in Bandstruktur, unter Einbeziehung auch angrenzender Bereiche, entlang der Hauptachse Oststraße, die Richtung Osten nach einer Gabelung in die Hochstraße und die Westenfelder Straße übergeht. Einen klaren westlichen Abschluss bildet das Gertrudis-Center am Platz Alter Markt. Entsprechend sind die hier westlich und südwestlich angrenzenden Bereiche, die keine Einzelhandelsfunktion besitzen, nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen. Ähnliches gilt für die nördlich bzw. nordöstlich des Gertrudis-Centers befindlichen Bereiche. Auch aufgrund ihrer Orientierung zur Friedrich-Ebert-Straße stehen sie nicht in Bezug zu dem Einzelhandelsbesatz im Kern des Zentrums und sind daher nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen. Daher sind an diesen Stellen jeweils leichte Anpassungen der Abgrenzung gemäß Masterplan 2006 vorzunehmen. Darüber hinaus kann jedoch die Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Wattenscheid gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 im Rahmen der Fortschreibung vollumfänglich bestätigt werden. Die klare nördliche Barriere bildet im weiteren Verlauf die Friedrich-Ebert-Straße. Auch weitere zentrumsbildende Nutzungen wie das in diesen Bereich integrierte Rathaus, sind unter dem Kriterium der Multifunktionalität dem zentralen Versorgungsbereich zughörig. Die Verbindung der Friedrich-Ebert-Straße zur Hauptachse wird in diesen Bereichen durch die Voedestraße und die Freiheitstraße hergestellt. Übersprungen wird die Friedrich-Ebert-Straße im Bereich des August-Bebel-Platzes, der, inklusive der platzbegleitenden Bebauung mit ihren Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ebenfalls Bestandteil des Zentrums ist. Im Süden ist das Zentrum nicht wesentlich über die Hauptachsen hinausentwickelt. Die Abgrenzung wird daher in einer gewissen Tiefe, die auch Einmündungsbereiche mit einbezieht, in den Baublöcken südlich der Hauptachsen eingezogen. In östlicher Richtung wird der Einzelhandelsbesatz entlang der Hauptachsen sukzessive schwächer, ohne das funktional ein klarer Abschluss erkennbar ist. Unter städtebaulichen Gesichtspunkten bildet jedoch der Kreuzungsbereich mit den Straßen Otto-Brenner-Straße / Swidbertstraße eine Zäsur, die den zentralen Versorgungsbereich begrenzt.

Schlussfolgerungen:

Gegenüber der Abgrenzung gemäß Masterplan 2006 stellt sich der zentrale Versorgungsbereich Wattenscheid aktuell in Randbereichen – leicht – komprimiert dar. Diese Abgrenzung trägt der im Zentrum – zum Erhalt von Nutzungsdichte und -vielfalt – notwendigen Fokussierung auf den Kernbereich Rechnung, belässt aber gleichzeitig dem Zentrum ausreichend Entwicklungspotenziale, u. a. im Bereich der ehemaligen Grundschule an der Voedestraße. Zukünftige Einzelhandelsentwicklungen sollten nach gutachterlicher Einschätzung jedoch vor allem der Stärkung der Hauptachse Oststraße / Hochstraße / Westenfelder Straße zugute kommen, um die Kohäsion dieser für Brüche gefährdeten Bandstruktur zu fördern und auch ihre Funktionsfähigkeit auch zukünftig sicherzustellen. Für einige Randbereiche (u. a. östliche Voedestraße) erscheint hingegen ein Erhalt bzw. eine Wiederbelebung als Einzelhandelslage weniger realistisch. Für diese Bereiche sollten daher auch alternative Möglichkeiten der Profilierung (Dienstleistungen, Wohnnutzungen) geprüft werden.

Karte 65: Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Wattenscheid gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

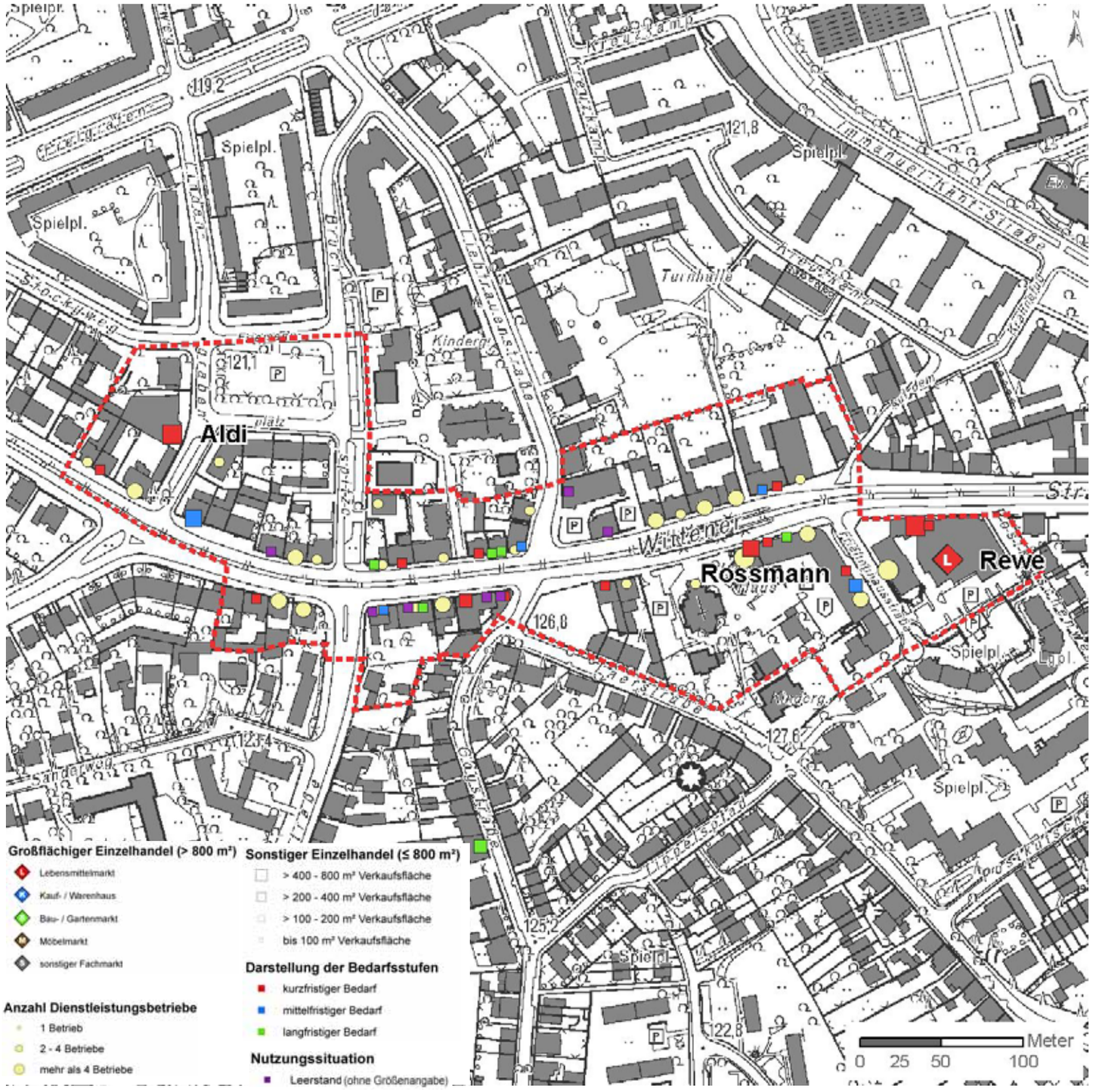
9.4.4 Stadtteilzentrum Altenbochum

Das Zentrum Altenbochum erfüllt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 10.350 Menschen. Das Stadtteilzentrum Altenbochum erstreckt sich in Bandstruktur entlang der Wittener Straße. Eine relevante Tiefenentwicklung ist überwiegend nicht gegeben. Eine Ausnahme bildet der Bereich westlich der Straße Bruchspitze mit dem Friemannplatz, auf dem der Wochenmarkt stattfindet. Daher wird dieser Bereich gemäß in die Abgrenzung einbezogen. Die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bildet unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten der Altenbochumer Bogen mit dem angrenzenden Gebäude eines Lebensmittelmarktes, im Westen stellt der Bereich des dortigen Lebensmitteldiscounters den Abschluss dar. Sowohl im westlichen als auch im östlichen Randbereich ist der zentrale Versorgungsbereich nur straßeneinseitig ausgeprägt. Eine weiter südlich befindliche, kleinere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben an der Wasserstraße im Bereich der Einmündung Kettelerstraße wird – in Abweichung zur Abgrenzung gemäß Masterplan 2006 – aufgrund des fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs mit dem Einzelhandelsbesatz an der Wittener Straße nicht dem Stadtteilzentrum Altenbochum zugerechnet. Für einen Standort an der Wittener Straße im Einmündungsbereich Wasserstraße bestehen Planungsabsichten für ein Wohn- und Geschäftshaus, in das ggf. auch ein Lebensmittelmarkt integriert werden soll. Im Vorgriff auf diese Planung, welche im Sinne einer Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion des Stadtteilzentrums zu befürworten ist, wird die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches im Einmündungsbereich Wasserstraße in die Wittener Straße leicht arrondiert.

Schlussfolgerungen:

Der Besatz an der Wittener Straße erfüllt auch bei isolierter Betrachtung die Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum. Die Betriebe im Zentrum präsentieren sich mit Ausnahme des sehr klein dimensionierten Lebensmitteldiscounters grundsätzlich modern und zukunftsfähig. Eine künftige Herausforderung liegt im Abbau von Leerständen. Als typisches straßenbegleitendes Zentrum an der vielbefahrenen Wittener Straße unterliegt Altenbochum zudem entsprechenden Einschränkungen der Aufenthaltsqualität. Bei bereits positiven Gestaltungsansätzen v. a. im Bereich von Lukas-Kirche und Altenbochumer Bogen können weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum dazu beitragen, dem Bereich auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten in höherem Maße als bislang einen zentralen Charakter zu verleihen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Karte 66: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altenbochum gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

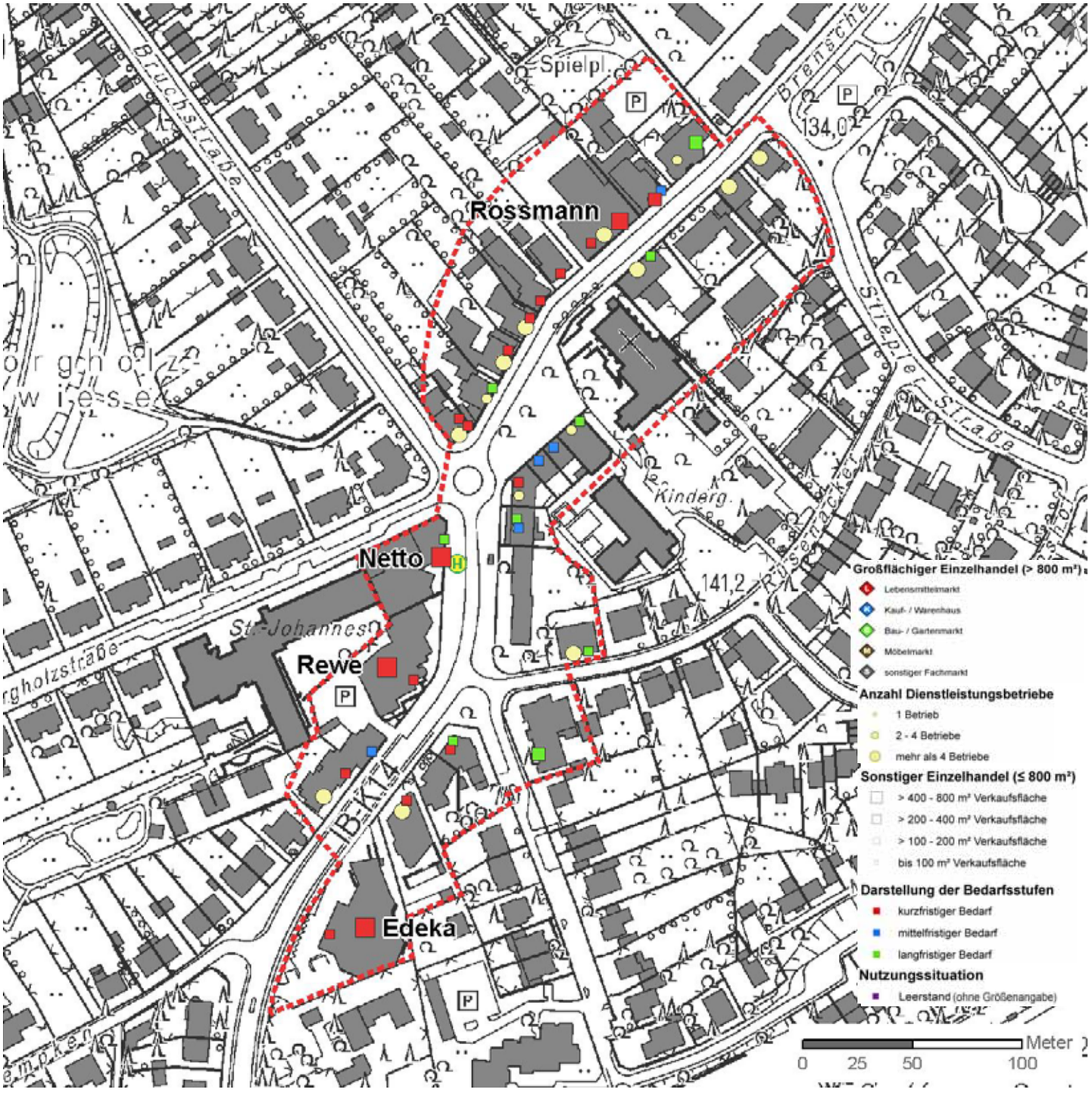
9.4.5 Stadtteilzentrum Brenschede

Das Zentrum Brenschede erfüllt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Wiemelhausen / Brenschede. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 7.800 Menschen. Das Stadtteilzentrum Brenschede erstreckt sich in Bandstruktur entlang der Brenscheder Straße. Eine leichte Aufweitung ist lediglich im Kreuzungsbereich mit der Glücksburger Straße vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich ist einzelhandelsseitig klar abgrenzbar. Den südlichen Abschluss bildet der Magnetbetrieb Edeka; im Norden erstreckt sich der Besatz bis zum Einmündungsbereich der Stiepeler Straße. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum stellt sich unter funktionalen wie städtebaulichen Gesichtspunkten attraktiv dar und kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen. Trotz der leicht unterdurchschnittlichen Verkaufsflächengrößen präsentieren sich die Lebensmittelbetriebe grundsätzlich zukunftsfähig, was auch auf die Funktionsfähigkeit des Zentrums insgesamt sowie die fehlende Konkurrenz durch nicht integrierte Angebotsstandorte im Umfeld zurückzuführen ist.

Karte 67: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Brenschede gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.6 Stadtteilzentrum Gerthe

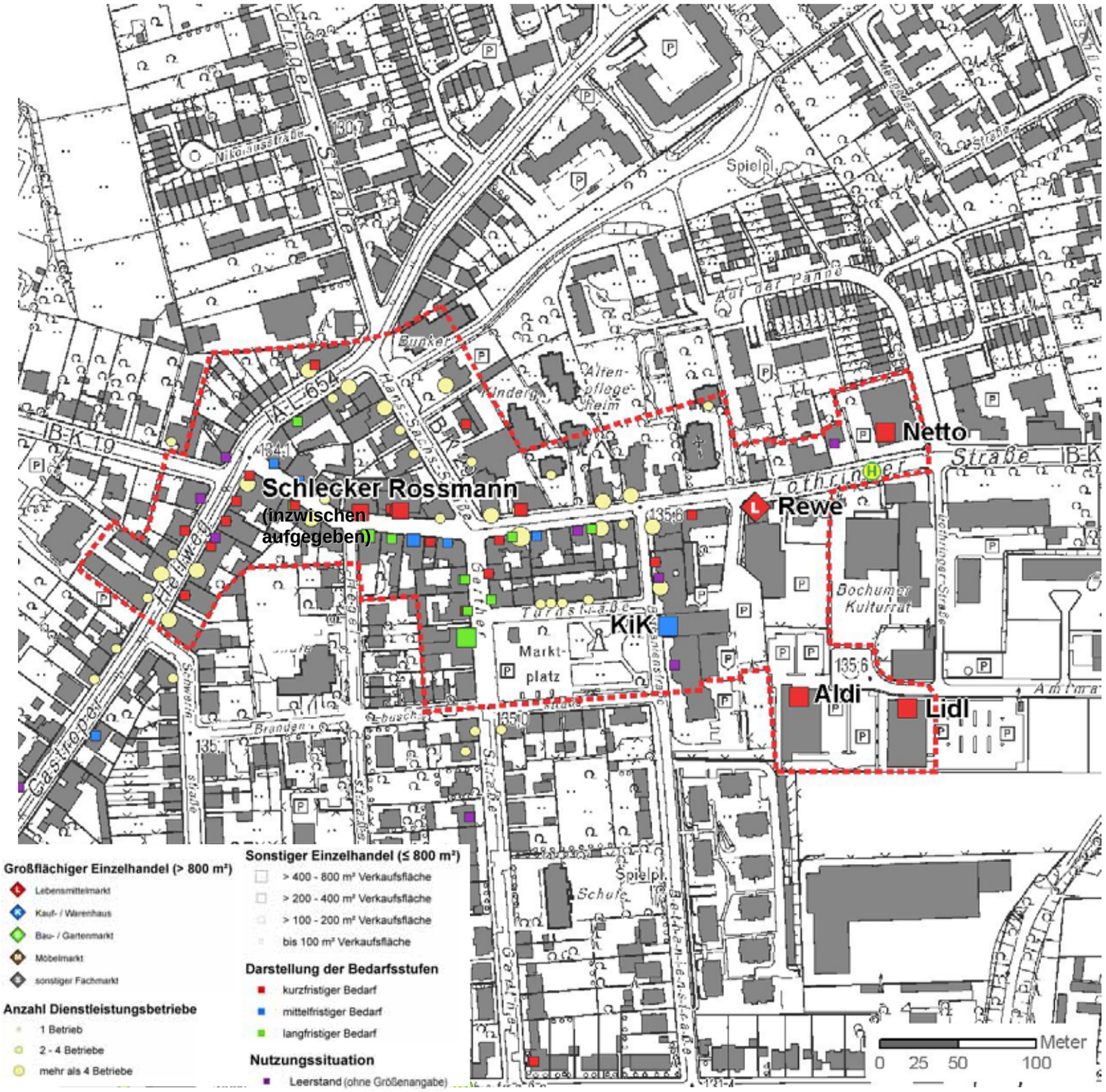
Das Zentrum Gerthe übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil sowie in Teilen auch für den Stadtbezirk Nord. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 8.100 Menschen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Lothringer Straße, des Marktplatzes, der Hans-Sachs-Straße und eines Teilbereiches des Castroper Hellwegs. Gegenüber der Abgrenzung im Rahmen des Masterplans 2006 stellt sich das Zentrum im östlichen und südlichen Bereich leicht komprimiert dar. So wird am Castroper Hellweg die südliche Grenze bereits an der Einmündung Schwerinstraße gezogen, da der Besatz darüber hinaus keine relevante Fortsetzung mehr findet. Auch im Einmündungsbereich der Straße Hiltroper Landwehr wird die Abgrenzung aus diesem Grund leicht angepasst. Die nördliche Begrenzung am Castroper Hellweg bildet nach wie vor die Einmündung der Hans-Sachs-Straße, an der der Einzelhandelsbesatz endet. Eine weitere Komprimierung betrifft den Bereich südlich des Marktplatzes, der, mit Ausnahme einzelner Dienstleistungen im Westen, ausschließlich von Wohnnutzungen geprägt ist.

Gleichzeitig ist im Osten des Zentrums eine Ausweitung der Abgrenzung erforderlich, um die hier befindliche Agglomeration vollständig in den zentralen Versorgungsbereich einzubeziehen. Eine „Ausgrenzung“ der Lebensmitteldiscounter ist vor dem Hintergrund des räumlich-funktionalen Zusammenhangs dieses Standortbereiches nicht darstellbar. Vielmehr sind neben den Märkten Rewe und Kik, die bereits 2006 Bestandteil der Abgrenzung waren, auch die Betriebe Aldi und Lidl in die Abgrenzung einzubeziehen. Auch der unmittelbar an der Lothringer Straße befindliche Discounter Netto wird aufgrund seiner unmittelbaren räumlichen Nähe in den zentralen Versorgungsbereich aufgenommen.

Schlussfolgerungen:

Um dem östlichen Standortbereich keine weiteren Entwicklungsoptionen einzuräumen, wird die Abgrenzung hier bewusst sehr eng an dem bestehenden Einzelhandelsbesatz orientiert. So findet sich bereits zum heutigen Zeitpunkt an diesem stark autokundenorientierten Standort eine sehr hohe Verkaufsflächenkonzentration, die, trotz der grundsätzlich gegebenen räumlichen Nähe, städtebaulich-funktional nur unzureichend mit den gewachsenen Einzelhandelslagen an der westlichen Lothringer Straße verknüpft ist. Hier besteht deutliches Optimierungspotenzial, damit das Zentrum in höherem Maße als derzeit von möglichen Synergien profitieren kann. Neben der Anbindung über die Lothringer Straße betrifft dies insbesondere auch den fußläufigen Durchgang im Bereich des Marktplatzes, der sich derzeit unauffällig und wenig attraktiv präsentiert.

Karte 68: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gerthe gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.7 Stadtteilzentrum Große Voede

Das Zentrum Große Voede übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Grumme. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 6.400 Menschen, was den zweitgeringsten Wert unter allen Bochumer Stadtteilzentren darstellt. Die faktische Erreichbarkeit wird zudem für die im Norden des 600-Meter-Radius lebenden Menschen durch die Barrierewirkung der BAB 40 deutlich eingeschränkt. Das Stadtteilzentrum erstreckt sich entlang der Castroper Straße. In Abweichung zu der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 wird es in der Fortschreibung 2012 nicht bipolar, sondern als ein Standortbereich abgegrenzt, der zwar keinen durchgängigen, aber einen räumlich zusammenhängenden Besatz von Einzelhandel, Dienstleistungen sowie öffentlichen und kirchlichen Einrichtungen auch im Mittelbereich aufweist.

Parallel wird diese langgezogene Bandstruktur im Westen leicht komprimiert, da westlich der I. Parallelstraße aktuell nur noch punktueller Einzelhandelsbesatz vorhanden ist. Generell orientiert sich die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches überwiegend relativ nah an der Castroper Straße, da eine weitere, wesentliche Ausdehnung über den derzeit vorhandenen bzw. genehmigten Bestand hinaus in Anbetracht der bereits umfangreichen Angebotsausstattung, des begrenzten Einwohnerpotenzials sowie der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum nicht erfolgen sollte. Im östlichen Teilbereich wird jedoch der dortige, autokundenorientierte Fachmarktstandort aufgrund seines räumlichen Zusammenhangs mit den sonstigen Einzelhandelslagen vollständig in die Abgrenzung einbezogen.

Schlussfolgerungen:

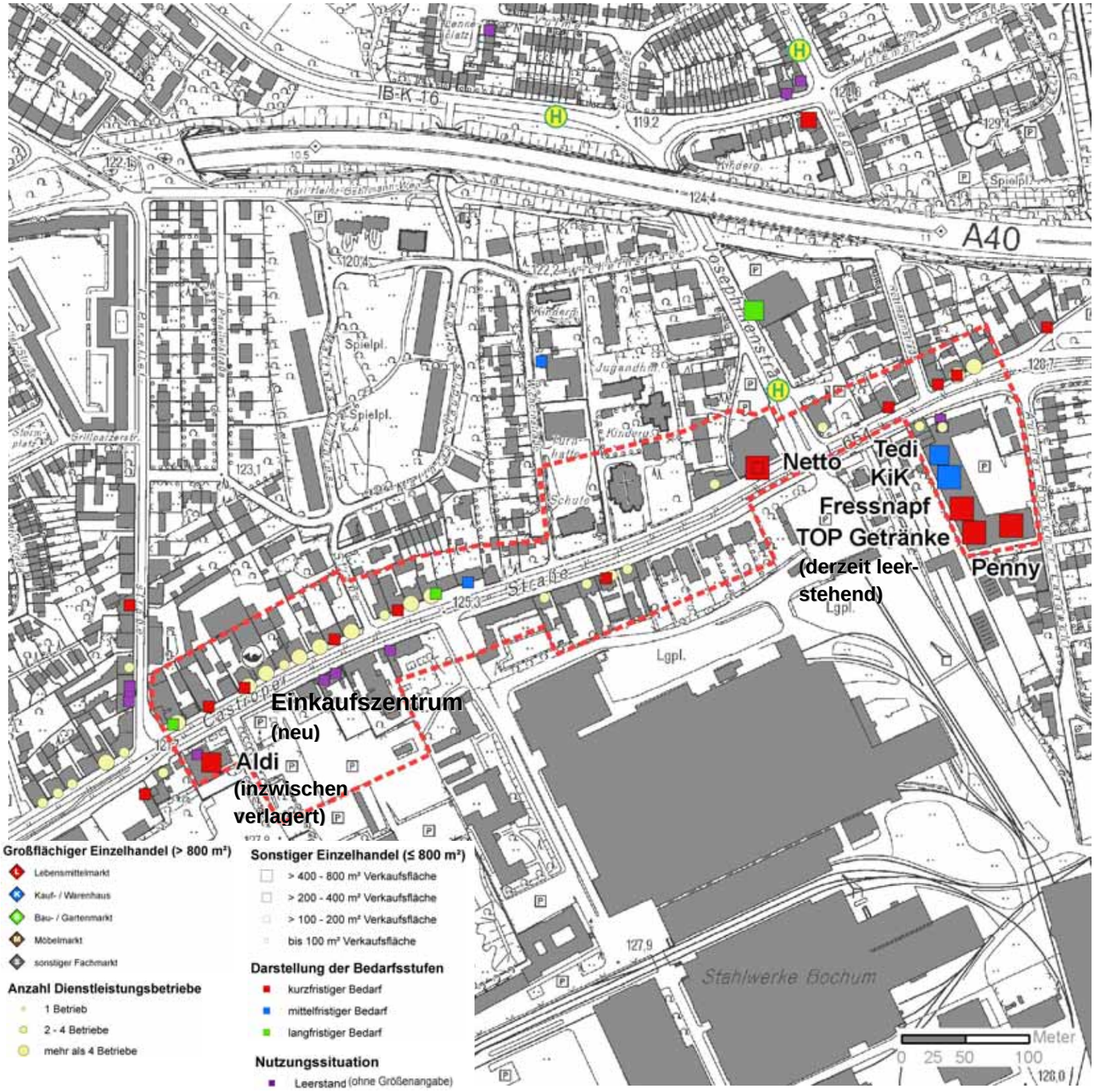
Durch die zu Beginn des Jahres 2012 erfolgte Ansiedlung eines Einkaufszentrums mit ca. 6.800 m² Verkaufsfläche, darunter maximal 3.300 m² für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente (u. a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Drogeriefachmarkt, Textildiscounter), wurde das Angebot im Zentrum in erheblichem Umfang ausgebaut. Unter Berücksichtigung der bestehenden Verkaufsflächen innerhalb des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches von rd. 3.000 m² beläuft sich die neue Gesamtgröße auf knapp 10.000 m² Verkaufsfläche, darunter ca. 6.000 m² zentren- und nahversorgungsrelevante Angebote. Damit rückt das Stadtteilzentrum Große Voede bezüglich der Gesamtverkaufsfläche an die erste Stelle unter den Bochumer Stadtteilzentren; auch der Umfang der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente wird lediglich von Langendreer-Dorf mit dem SB-Warenhaus Real (leicht) übertroffen.

Das Umsatzvolumen des Zentrums im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente übersteigt nach der Neuansiedlung mit geschätzten 20 Mio. Euro[35] bereits das im gesamten 600-Meter Radius (inkl. der Bereiche nördlich der BAB 40) zur Verfügung stehende, nahversorgungsrelevante Kaufkraftpotenzial von knapp 17 Mio. Euro. Somit bestehen in diesen Sortimenten keine weiteren Potenziale für einen relevanten Angebotsausbau. Ähnlich verhält es sich auch in den zentrenrelevanten Sortimenten vor dem Hintergrund der bereits umfangreichen Angebotsausstattung, des begrenzten Einwohnerpotenzials sowie der Nähe zur Bochumer Innenstadt. Die grundsätzlich wünschenswerte Arrondierung der lückenhaften und langgezogenen Bandstruktur durch weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen sollte daher bezüglich zentren- und nahversorgungsrelevanter Angebote nur kleinmaßstäblich erfolgen.

Begleitende Maßnahmen sollten sich auf eine Verbesserung der städtebaulichen Rahmenbedingungen richten; so unterliegt die Große Voede als typisches straßenbegleitendes Zentrum an der vielbefahrenen Castroper Straße deutlichen Einschränkungen der Aufenthaltsqualität. Von besonderer Relevanz erscheint hierbei auch die Verknüpfung des neuen Einkaufszentrums mit den bestehenden Einzelhandelslagen. Vor dem Hintergrund der Trennwirkung des Straßenraumes sollten u. a. geeignete Querungsmöglichkeiten gewährleistet sein. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum können dazu beitragen, dem Bereich auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten in höherem Maße als bislang einen zentralen Charakter zu verleihen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

[35] Ansässig sind u. a. vier Lebensmittelmärkte und ein Drogeriefachmarkt.

Karte 69: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Große Voede gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.8 Stadtteilzentrum mit besonderen Funktionen Hattinger Straße

Das Zentrum Hattinger Straße übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich für den Stadtteil sowie in Teilen auch darüber hinaus. Das Zentrum, welches sich im erweiterten Innenstadtkontext befindet, ist in besonderem Maße durch eine Vielzahl von Betrieben des kleinteiligen, teilweise spezialisierten Fachhandels geprägt. Dabei besteht ein Nebeneinander von langjährig etablierten Betrieben und relativ jungen Ansiedlungen „szeniger" Einzelhandels-, Gastronomie und Dienstleistungsbetriebe, welchem in dieser Ausprägung ein Alleinstellungsmerkmal unter den Bochumer zentralen Versorgungsbereichen zukommt. Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich ist Bestandteil der Einzelhändlergemeinschaft "Viertel vor", in der sich die im Umfeld des Kreuzungsbereiches Königsallee / Hattinger Straße / Oskar-Hoffmann-Straße ansässigen Geschäftstreibenden zusammengeschlossen haben und eine gemeinsame Positionierung verfolgen. Die Erfüllung einer umfassenden Nahversorgungsfunktion für den Nahbereich gehört hingegen nicht zu den Funktionszuweisungen des zentralen Versorgungsbereiches, der im Rahmen der Bochumer Zentrenhierarchie als „Stadtteilzentrum mit besonderen Funktionen" eingestuft wird. Die Aufgabe der Nahversorgung wird im dicht besiedelten Umfeld des Stadtteilzentrums durch mehrere solitäre Lebensmittelmärkte erfüllt, die als „Satelliten" des Stadtteilzentrums fungieren und somit wichtiger Bestandteil der Bochumer Nahversorgungsstruktur sind. Die Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums Hattinger Straße umfasst somit in Abweichung zu den sonstigen Bochumer Stadtteilzentren schwerpunktmäßig Angebote des mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches. Durch ein hohes Maß an Vielfalt und Individualität der v. a. kleinteiligen Strukturen sowie die Durchmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz entfaltet sich die Ausstrahlung des Bereiches auch über den Stadtteil hinaus. Aufgrund der Lage im erweiterten Innenstadtkontext übernimmt das Stadtteilzentrum mit besonderen Funktionen Hattinger Straße auch eine Ergänzungsfunktion für das Hauptgeschäftszentrum, ohne in direkte Konkurrenz zu den dortigen Angeboten zu treten.

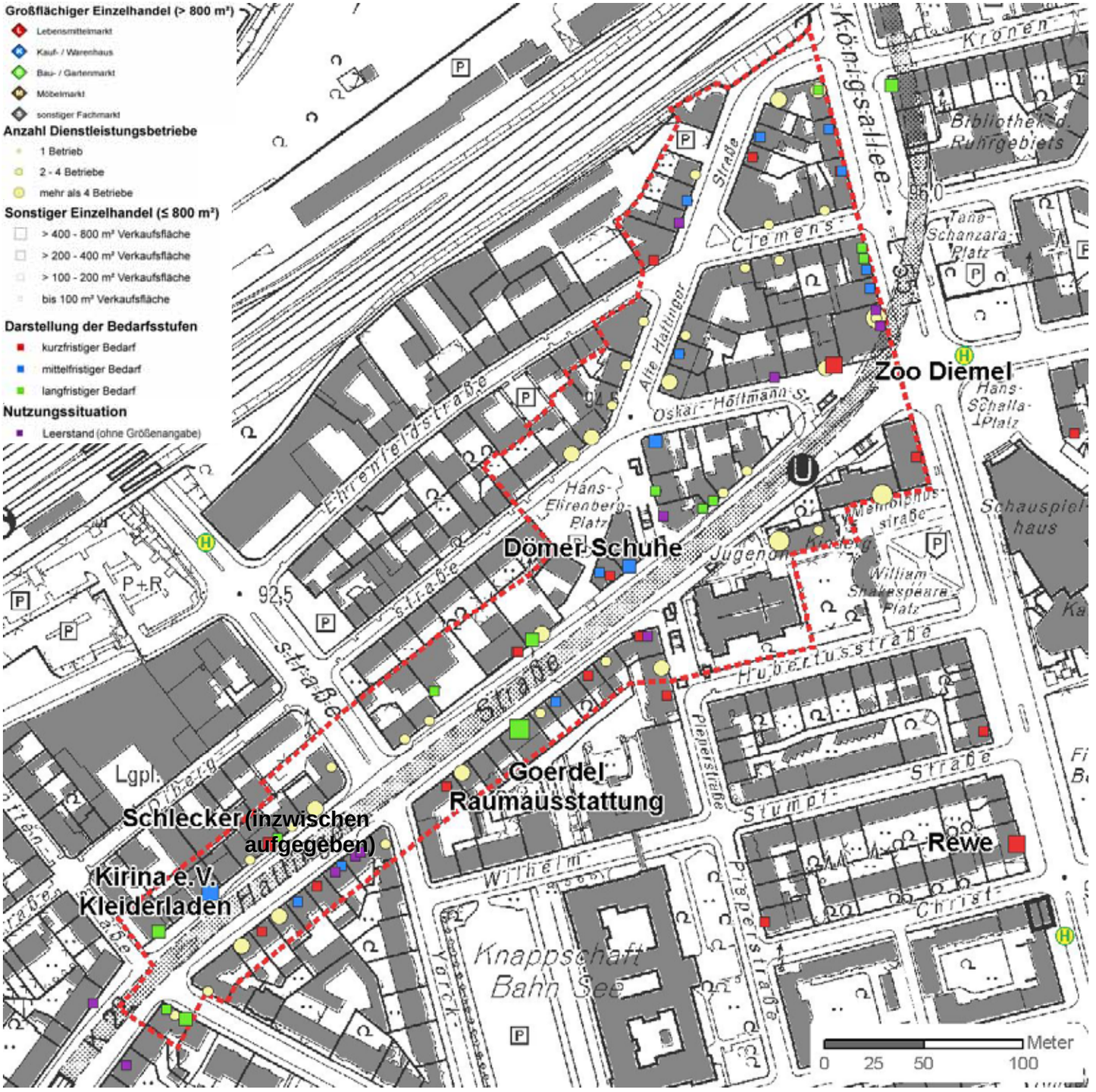
Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Hattinger Straße und der Alten Hattinger Straße sowie, zwischen den Einmündungsbereichen dieser beiden Straßen, entlang der Königsallee. Die klare Barriere in nördlicher Richtung bilden an der Königsallee zudem die Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Aufgrund des nur straßeneinseitig ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes wird nur die westliche Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die Alte Hattinger Straße und die Hattinger Straße werden hingegen jeweils straßenbeidseitig in die Abgrenzung einbezogen. Den funktionalen Abschluss dieser Bandstruktur an der Hattinger Straße bildet der Einmündungsbereich der Gilsingstraße, nach dem der Einzelhandelsbesatz endet. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum präsentiert sich auch ohne den Baustein Lebensmittelmarkt attraktiv und funktionsfähig. Da eine gute Nahversorgung durch verschiedene integrierte Standorte im Umfeld gewährleistet ist, stellt eine entsprechende Ansiedlung keine zwingende Notwendigkeit dar.

Als typisches straßenbegleitendes Zentrum verfügt vor allem der Bereich an der Hattinger Straße nur über eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum (z. B. Pflasterung, Möblierung) können dazu beitragen, dem Bereich auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten in höherem Maße als bislang einen zentralen Charakter zu verleihen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen. Auch die Verbesserung der Querungsmöglichkeiten sollte hierbei geprüft werden.

Karte 70: Abgrenzung des Stadtteilzentrums mit besonderen Funktionen Hattinger Straße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.9 Stadtteilzentrum Langendreer - Alter Bahnhof

Das Zentrum Langendreer - Alter Bahnhof übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 8.850 Menschen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich bandförmig entlang der Alten Bahnhofstraße, wobei der Einmündungsbereich Waterfuhrweg funktional und städtebaulich die östliche Begrenzung darstellt. Im Nordwesten mündet die Alte Bahnhofstraße in die Ümminger Straße, die in südwestlicher Richtung bis zum Standort des Lebensmitteldiscounters Lidl als Abschlusspol ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich hinzugerechnet wird. Nördlich des Einmündungsbereiches bildet die Straße Im Uhlenwinkel, die südlich der Gleisanlagen der DB verläuft, die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

In ihrer Längsausdehnung stimmt diese Abgrenzung weitestgehend überein mit der gemäß Masterplan 2006. Südlich der Alten Bahnhofstraße zwischen den Straßenzügen Eislebener Straße und Mansfelder Straße wird die Abgrenzung 2012 aufgrund der hier kaum vorhandenen Tiefenentwicklung jedoch deutlich enger an der Hauptachse orientiert. Gleichzeitig erfolgen kleinere Arrondierungen, so insbesondere, im Sinne eines multifunktionalen Zentrums, die Integration der evangelischen Kirche und Grundschule in die Abgrenzung.

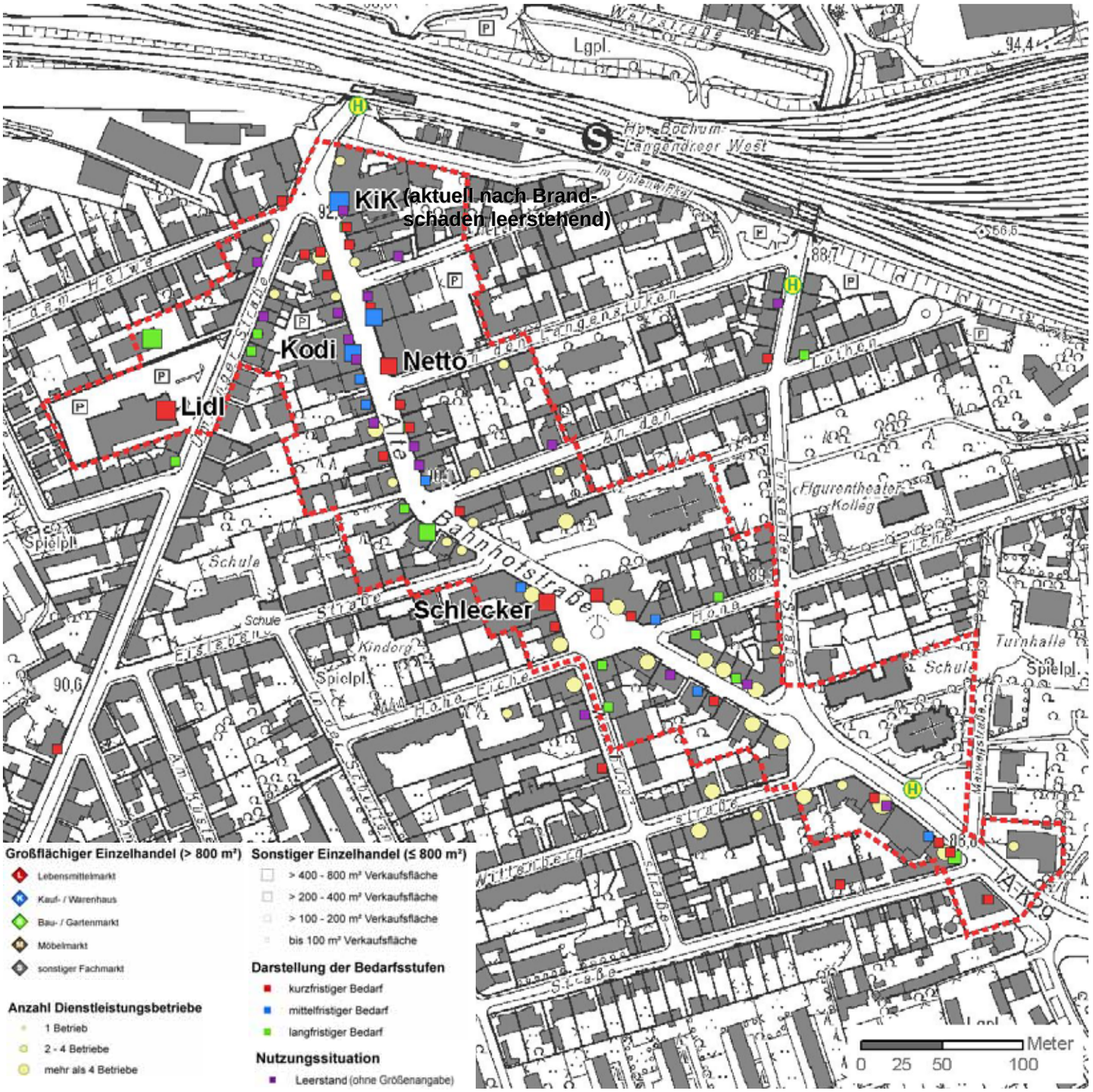
Schlussfolgerungen:

Diese leicht komprimierte Abgrenzung trägt der notwendigen Fokussierung auf die Hauptachse Alte Bahnofstraße Rechnung. Diese Achse weist nur im nordwestlichen Bereich eine zufriedenstellende Nutzungsdichte mit integrierten Magnetbetrieben auf; der südöstliche Teil stellt sich hingegen funktional schwach dar und bedarf zum längerfristigen Erhalt als Einzelhandelslage einer Stärkung z. B. durch Ansiedlung eines Frequenzbringers. In diesem Zusammenhang ist auch zu prüfen, ob für den sehr klein dimensionierten Lebensmitteldiscounter Netto in diesem Bereich Flächenpotenziale für eine Verlagerung / Erweiterung bestehen.

Im gesamten Zentrum ist ein Leerstandsmanagement erforderlich, um geeignete Nachnutzungen für die hier in überdurchschnittlichem Maße auftretenden Leerstände zu finden. Eine besondere Relevanz kommt hierbei der Revitalisierung des großflächigen Leerstandes des großen Fachgeschäftes Dieler zu. Darüber hinaus erscheint es sinnvoll, weitere Maßnahmen zu ergreifen, um die Präsenz der Leerstände zu verringen (z. B. temporäre Nutzung als Ausstellungsflächen).

Derzeit nur unzureichend an die Einzelhandelslagen in der Alten Bahnhofstraße angebunden präsentieren sich die Einzelhandellagen an der Ümminger Straße mit dem dortigen Lebensmitteldiscounter. Eine weitere Einzelhandelsentwicklung in diesem Bereich sollte daher nicht stattfinden – auch um den stärkungsbedürftigen Lagen an der Alten Bahnhofstraße hierdurch nicht weitere Entwicklungspotenziale abzuschneiden.

Karte 71: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer - Alter Bahnhof gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.10 Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf

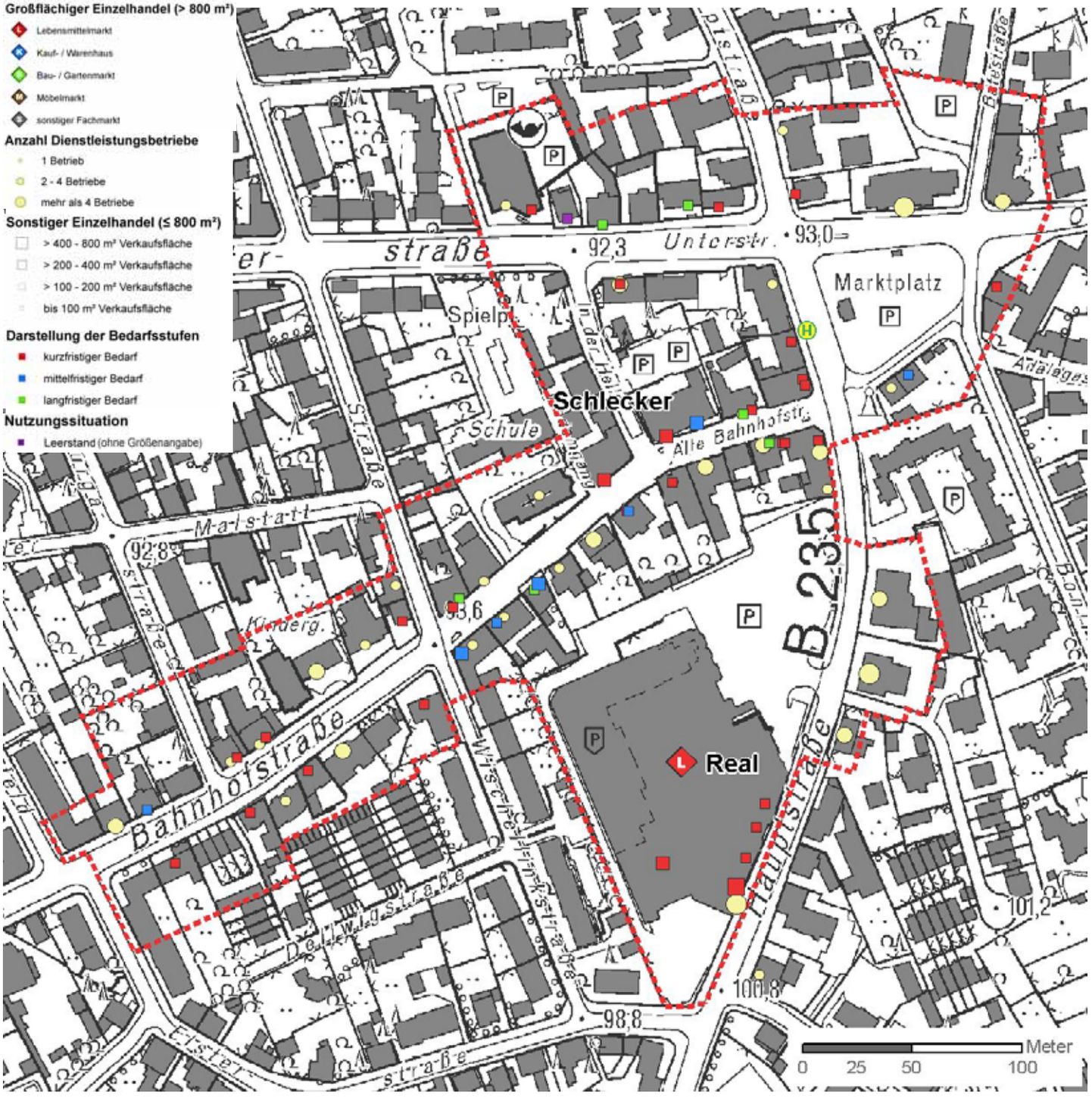
Das Zentrum Langendreer - Dorf übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Langendreer. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 7.950 Menschen. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Alten Bahnhofstraße, wobei im Osten eine Aufweitung stattfindet. Hier bilden Marktplatz sowie der Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Unterstraße die städtebaulich funktionalen Begrenzungen des Zentrums. Ebenfalls dem Zentrum zugehörig der südlich befindliche Teilabschnitt der Hauptstraße bis zur Einmündung Stockumer Straße mit dem Komplex des SB-Warenhauses Real.

Im westlicher Richtung sind als Zäsur – in Abweichung von der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 – bereits die Einmündungen der Straßen im Krebsfeld / Elsterstraße zu sehen. Weiter westlich setzt sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz nur so lückenhaft fort, dass ein zentraler Charakter hier nicht mehr erkennbar ist. Es ergibt sich somit eine gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2006 deutlich reduzierte Ausdehnung der vormals mit ca. 600 Metern sehr langgezogenen Bandstruktur auf einen relativ kompakten und funktionsfähigen zentralen Versorgungsbereich. Gleichzeitig erfolgt im nordwestlichen Bereich eine kleinere Arrondierung; hier wird die ansässige Postfiliale zukünftig in die Abgrenzung einbezogen. Zudem wird im südöstlichen Bereich aufgrund des lediglich straßeneinseitig ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes nur die westliche Straßenseite der Hauptstraße in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Darüber hinaus wird die Abgrenzung an verschiedenen Stellen an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst, woraus jedoch nur minimale Abweichungen von der vorherigen Abgrenzung resultieren.

Schlussfolgerungen:

Ungünstig stellt sich im Zentrum die Anbindung des an der Hauptstraße gelegenen SB-Warenhauses Real an die übrigen Einzelhandelslagen dar, die u. a. der zurückgesetzten Lage mit den weitläufig dimensionierten Parkflächen sowie der Verkehrsbelastung an der Hauptstraße geschuldet ist. Dies spiegelt sich auch darin wider, dass im Umfeld des SB-Warenhauses, also z. B. auf der östlichen Seite der Hauptstraße, kein weiterer Einzelhandelsbesatz vorhanden ist. Vor dem Hintergrund, dass es sich hierbei um den mit Abstand wichtigsten Magnetbetrieb des Zentrums handelt, könnte der übrige Einzelhandelsbesatz von einer Aufwertung der fußläufigen Anbindung deutlich profitieren. Eine direkte Stärkung der Alten Bahnhofstraße durch Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelmarktes stellt vor dem Hintergrund der angespannten Konkurrenzsituation und der kleinteiligen Strukturen keine realistische Option dar.

Karte 72: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer - Dorf gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

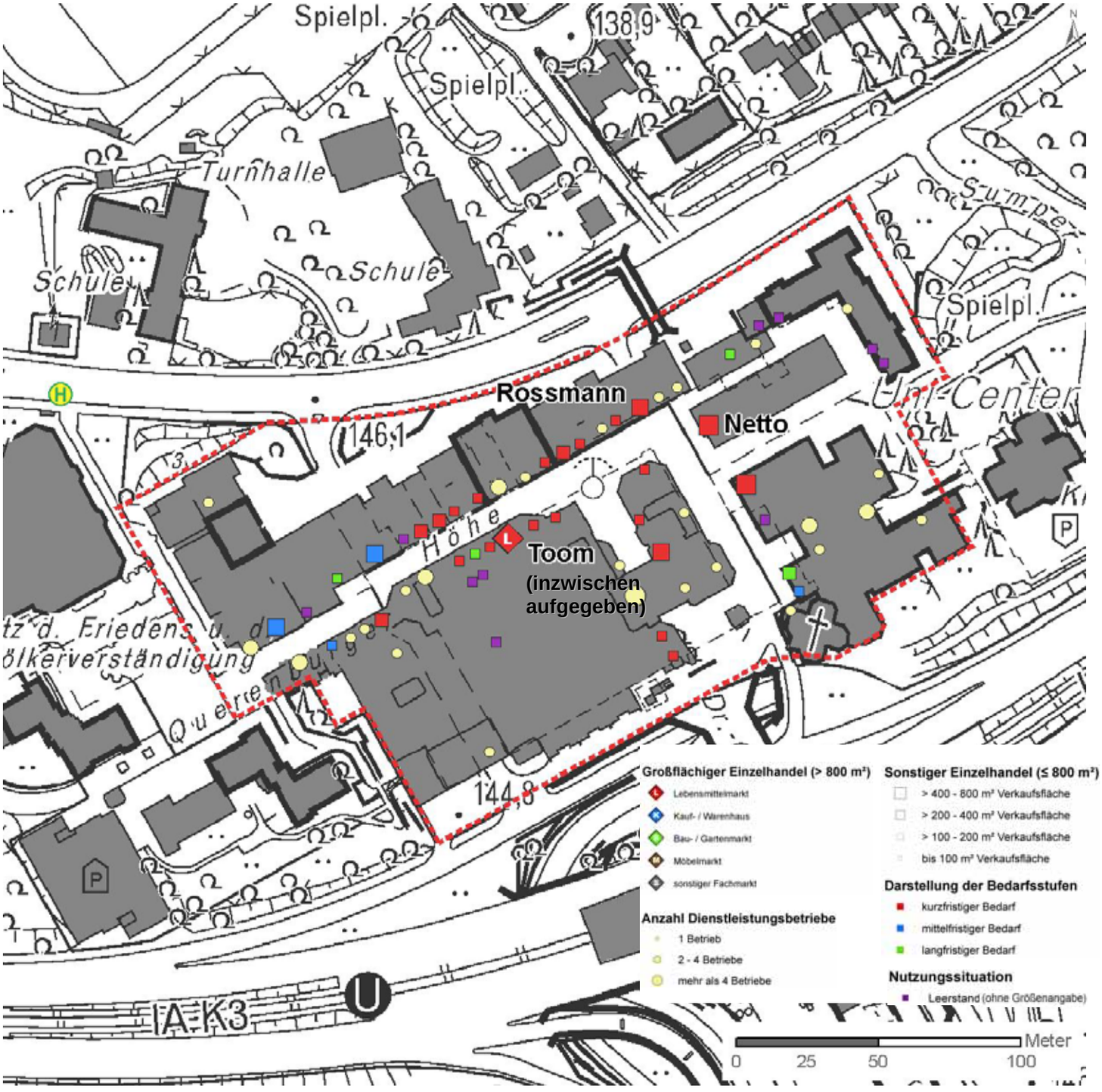
9.4.11 Stadtteilzentrum Querenburg Uni-Center

Das Zentrum Querenburg Uni-Center übernimmt eine Versorgungsfunktion für den Stadtteil Querenburg. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 4.550 Menschen. Als Einkaufszentrum in Ladenpassagenform konzipiert, lässt sich der zentrale Versorgungsbereich Querenburg Uni-Center funktional wie städtebaulich klar abgrenzen. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Als neben dem Nahversorgungszentrum Steinkuhl einziger und wichtigster Angebotsstandort für die rd. 20.000 Einwohner im Stadtteil stellen der Erhalt und die Stärkung der Versorgungsfunktion eine wesentliche Herausforderung dar. Die inzwischen feststehende Nachfolgenutzung der Toom-Immobilie durch einen Lebensmittelmarkt im Uni-Center ist von hoher Bedeutung, um die Lebensmittelversorgung im Stadtteil zu garantieren, aber auch, um die frequenzerzeugende Funktion des Magnetbetriebes für den übrigen Einzelhandel aufrechtzuerhalten. So weist das Uni-Center bereits aktuell strukturelle Schwächen auf, die sich u. a . in einer leicht erhöhten Leerstandsquote widerspiegeln. Nicht nur im Bereich der derzeit leerstehenden SB-Warenhaus-Immobilie bedarf es zudem Investitionen in die Gebäude, um weiterhin zukunftsfähige Einzelhandelsimmobilien und ein attraktives Gesamterscheinungsbild des Uni-Centers zu gewährleisten.

Karte 73: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Querenburg Uni-Center gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.12 Stadtteilzentrum Weitmar-Mark

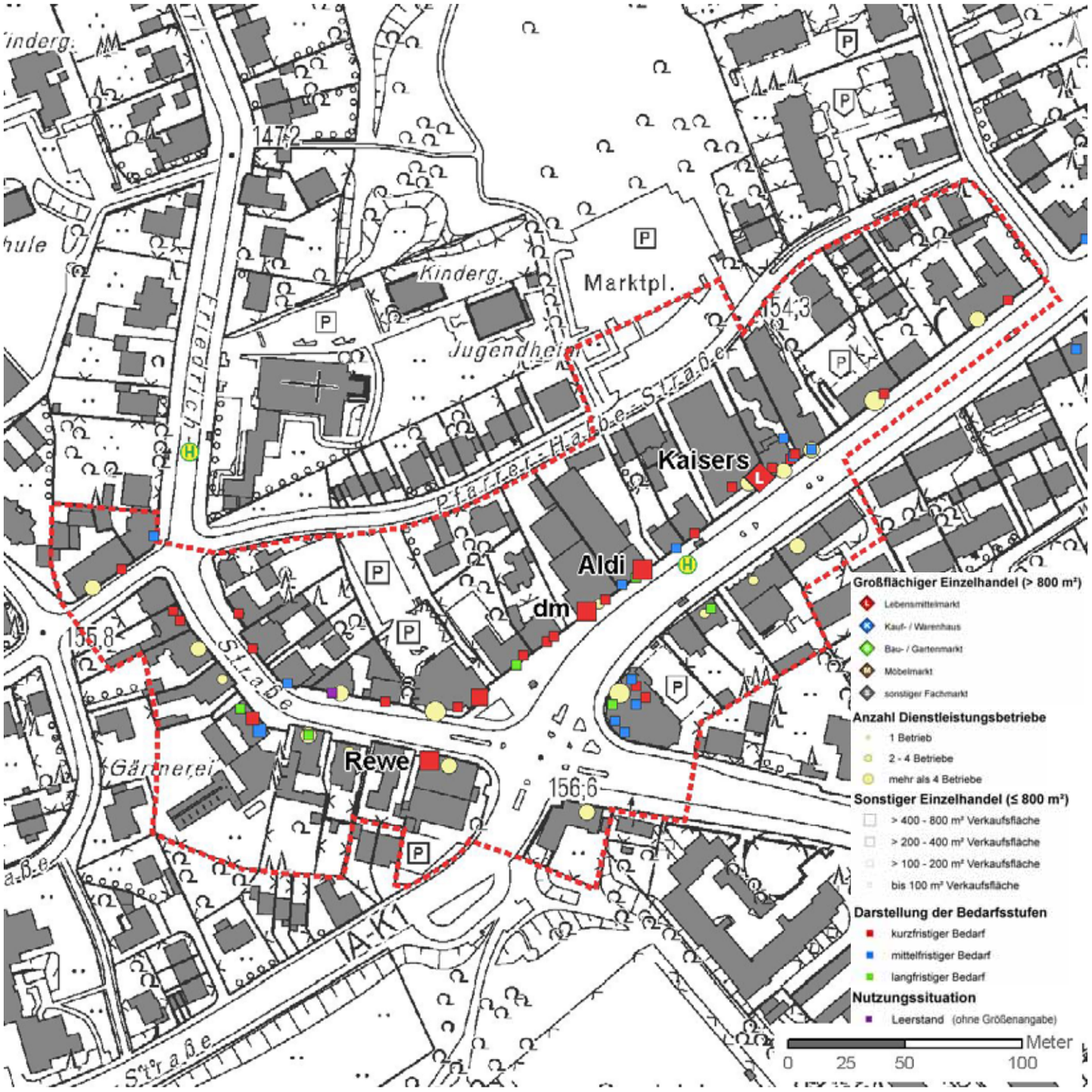
Das Zentrum Weitmar-Mark übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 8.900 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich zieht sich als Bandstruktur entlang der Markstraße. In westlicher Richtung läuft der Besatz ohne klaren Abschluss sukzessive aus; eine städtebauliche Begrenzung bildet hier die Einmündung des Kellermannswegs. Die ohnehin funktional erheblich schwächere südliche Straßenseite der Markstraße präsentiert sich im westlichen Randbereich gänzlich ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, was hier nur eine straßeneinseitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigt. Im Osten setzt sich der Einzelhandelsbesatz an der Karl-Friedrich-Straße fort, wobei die Einmündung der Pfarrer-Halbe-Straße funktional wie städtebaulich eine Zäsur bildet. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist weitestgehend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich im rückwärtigen Bereich an der Pfarrer-Halbe-Straße um eine funktional zugeordnete Parkfläche arrondiert.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Versorgungsfunktion insgesamt gut erfüllen. Wenngleich im Hinblick auf Größenordnung und sonstige Standortrahmenbedingungen teilweise nicht optimal aufgestellt, präsentieren sich die Lebensmittelbetriebe in ihrer Gesamtheit prinzipiell zukunftsfähig, was auch auf die Funktionsfähigkeit des Zentrums insgesamt sowie die fehlende Konkurrenz durch nicht integrierte Angebotsstandorte im Umfeld zurückzuführen ist. Eine mögliche Verlagerung und Erweiterung, wie sie v. a. vom Lebensmitteldiscounter anvisiert ist, sollte sich in jedem Fall nur im Zentrumszusammenhang vollziehen. Als typisches straßenbegleitendes Zentrum ist Weitmar-Mark von entsprechenden Verkehrsbelastungen und einer trennenden Wirkung des Straßenraumes betroffen. Dennoch präsentiert sich der Besatz im Kernbereich straßenbeidseitig ausgeprägt und gut frequentiert. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum können dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität des Zentrums weiter zu erhöhen und Querungsmöglichkeiten zu verbessern.

Karte 74: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.13 Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte

Das Zentrum Weitmar-Mitte übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 6.550 Menschen.

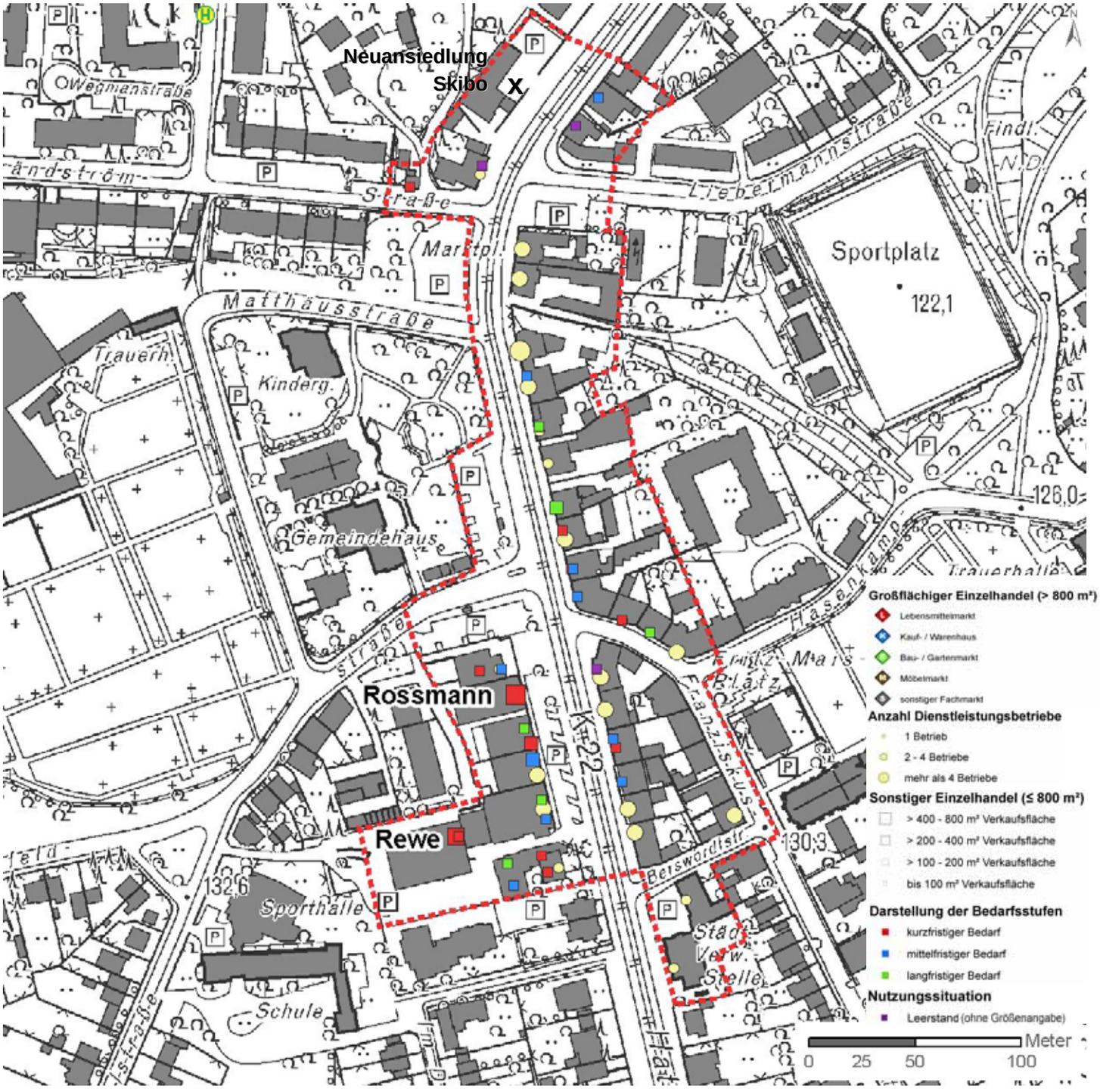
Der zentrale Versorgungsbereich zieht sich als Bandstruktur entlang der Hattinger Straße. Nur im Kreuzungsbereich mit der Franziskusstraße weitet sich das Zentrum leicht auf. Auch im südlichen Bereich ist eine relevante Tiefenentwicklung durch eine von der Straße zurückgesetzte, in Form von Ladenzeilen organisierte kleinere Einzelhandelsagglomeration zu verzeichnen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich – unter Berücksichtigung dieser Aufweitungen – klar an der Achse der Hattinger Straße. Den südlichen Abschluss bildet die Bezirksverwaltung im Bereich der Einmündung der Berswordtstraße.

In nördlicher Richtung präsentiert sich der Einzelhandelsbesatz zunehmend lückenhaft; jedoch konnte der nördliche Bereich kürzlich durch die Ansiedlung eines Einzelhandels- und Dienstleistungsanbieters gestärkt werden. Unter Berücksichtigung dieser Entwicklung wird eine leichte Arrondierung der nördlichen Abgrenzung vorgenommen. Hier ergibt sich eine klare städtebauliche Begrenzung nördlich der Liebermannstraße, wo die Geschäfts-/ Wohnhäuser in eine reine Wohnhausbebauung übergehen. Darüber hinaus ist die aktuelle Abgrenzung des Zentrums überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich im Bereich der Blumenfeldstraße leicht komprimiert.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Versorgungsfunktion insgesamt erfüllen, insbesondere der nördliche Bereich bedarf jedoch einer strukturellen Stärkung. Als straßenbegleitendes Zentrum unterliegt Weitmar-Mitte zudem entsprechenden Einschränkungen der Aufenthaltsqualität. Bei positiven Gestaltungsansätzen im Bereich der von der Straße zurückgesetzten Ladenzeilen im Südosten können weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum dazu beitragen, dem Zentrum in seiner Gesamtheit auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten in höherem Maße als bislang einen zentralen Charakter zu verleihen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Karte 75: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mitte gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.14 Stadtteilzentrum Werne

Das Zentrum Werne übernimmt eine Versorgungsfunktion für den gleichnamigen Stadtteil. Im unmittelbaren Nahbereich (600-Meter-Radius) wohnen rd. 7.300 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in Bandstruktur entlang des Werner Hellwegs. Der überwiegend dichte und straßenbeidseitige Einzelhandelsbesatz weist in beiden Richtungen jeweils relativ eindeutige städtebaulich-funktionale Endpunkte auf. Diese werden gebildet von den Einmündungsbereichen der Adrianistraße im Westen und der Kreyenfeldstraße im Osten. Der Besatz am Werner Hellweg weist teilweise eine relevante Tiefenentwicklung auf, die Einmündungsbereiche von Nebenstraßen sowie größere Gebäudeeinheiten umfasst. Hierzu zählt auch der vom Lebensmitteldiscounter Aldi anvisierte Verlagerungsstandort im Osten des zentralen Versorgungsbereiches, der in seiner geplanten Tiefe in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches integriert wird.

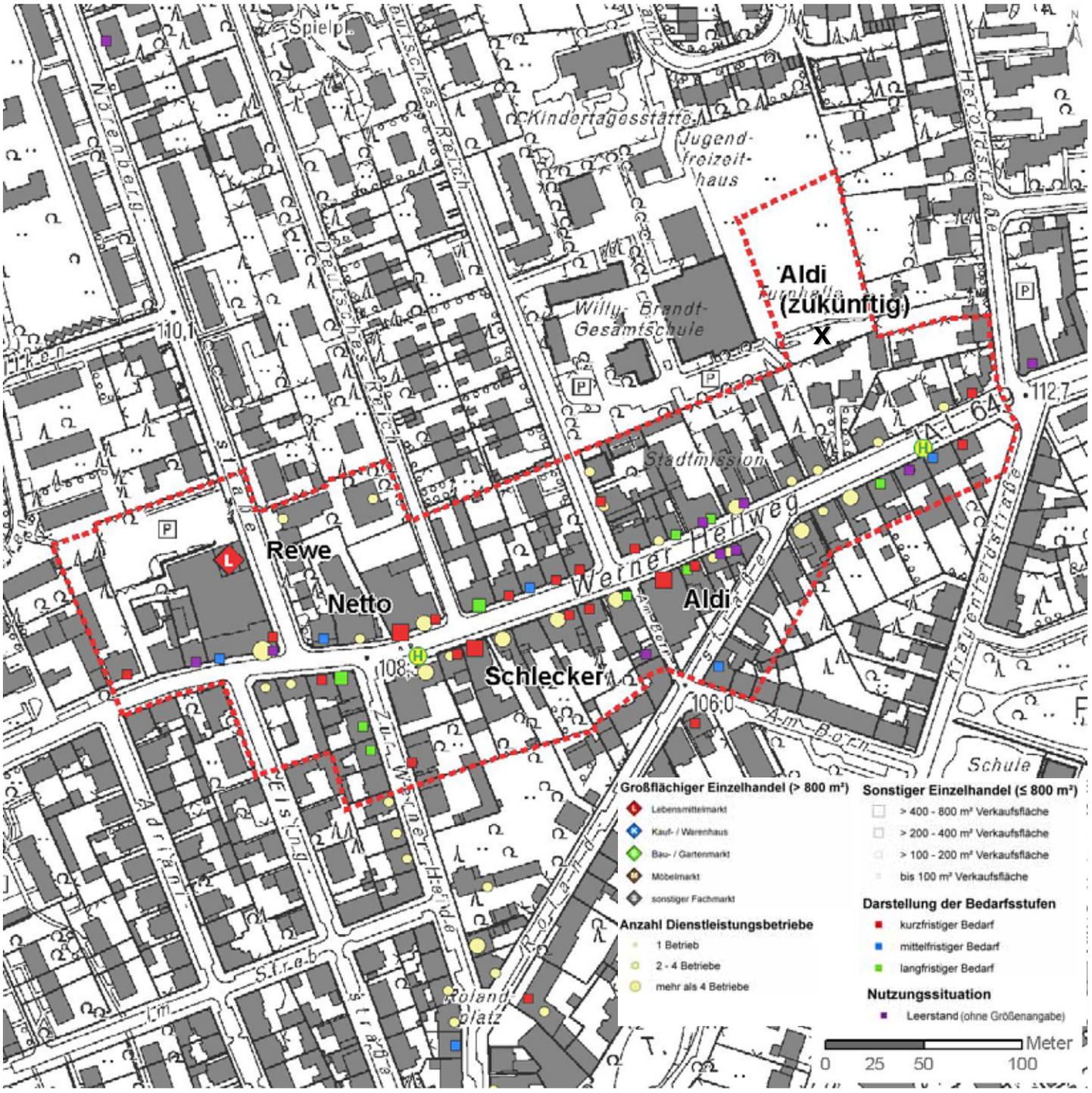
In Abweichung zur Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 wird die in den Werner Hellweg einmündende Straße Zur Werner Heide nur im oberen, von Einzelhandel geprägten Teilbereich in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen. Im südlichen Bereich ist hingegen ein zentraler Charakter nicht mehr ablesbar; es überwiegt der Wohnstraßencharakter. Darüber hinaus wird die Abgrenzung partiell leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Versorgungsfunktion insgesamt erfüllen. Das aktuelle Vorhaben der Verlagerung und Vergrößerung des Lebensmitteldiscounters ist im Sinne der längerfristigen Standortsicherung und als Beitrag zur Stärkung des bislang schwächeren, östlichen Teilbereichs zu begrüßen.

Als straßenbegleitendes Zentrum unterliegt Werne wie viele Bochumer Zentren entsprechenden Einschränkungen der Aufenthaltsqualität. Maßnahmen im öffentlichen Raum können dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen und Querungsmöglichkeiten zu optimieren.

Karte 76: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Werne gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.15 Nahversorgungszentrum Bärendorf

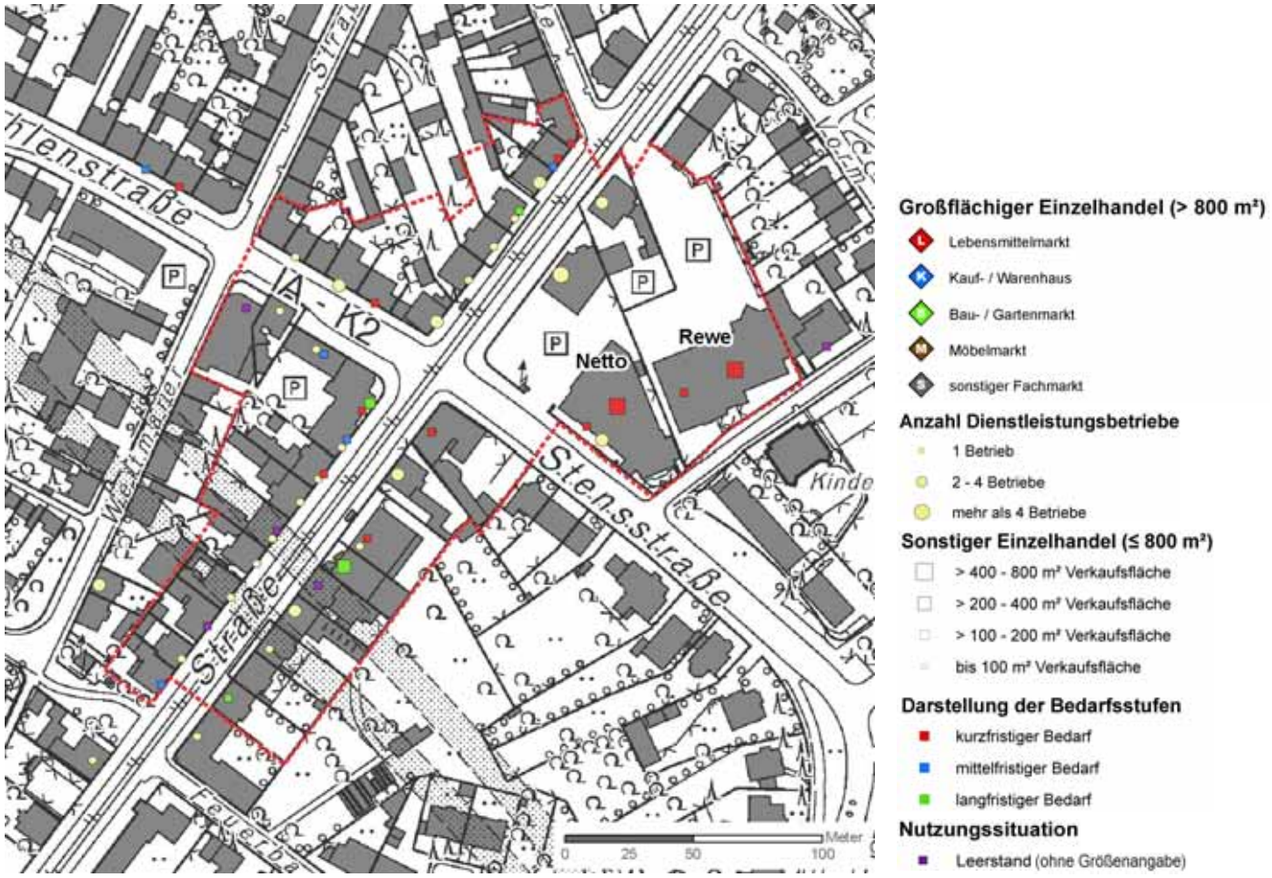
Das Nahversorgungszentrum Bärendorf übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 7.550 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Hattinger Straße. Den klaren nördlichen Abschlusspol bildet der dortige Standortverbund aus dem Supermarkt Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Netto. Der südliche Abschluss befindet sich im Bereich der Einmündung Feuerbachstraße; hier endet der – in diesem Bereich kleinteilige – Einzelhandelsbesatz. Der zentrale Versorgungsbereich weist nur teilweise eine relevante Tiefenentwicklung auf, die insbesondere den westlichen Einmündungsbereich der Kohlenstraße sowie die Immobilie der Lebensmittelmärkte beinhaltet. In Abweichung zur Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 wird eine rd. 100 Meter südwestlich an der Hattinger Straße befindliche, kleinere Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben (u. a. Biomarkt) nicht in die Abgrenzung einbezogen, da ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang zwischen beiden Bereichen klar zu verneinen ist.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion unter funktionalen Aspekten gut erfüllen. Es besteht in besonders hohem Maße ein Aufwertungsbedarf des öffentlichen Raumes, da unter städtebaulichen Aspekten ein ablesbarer zentraler Charakter und Aufenthaltsqualität kaum vorhanden sind.

Karte 77: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bärendorf gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.16 Nahversorgungszentrum Dahlhausen

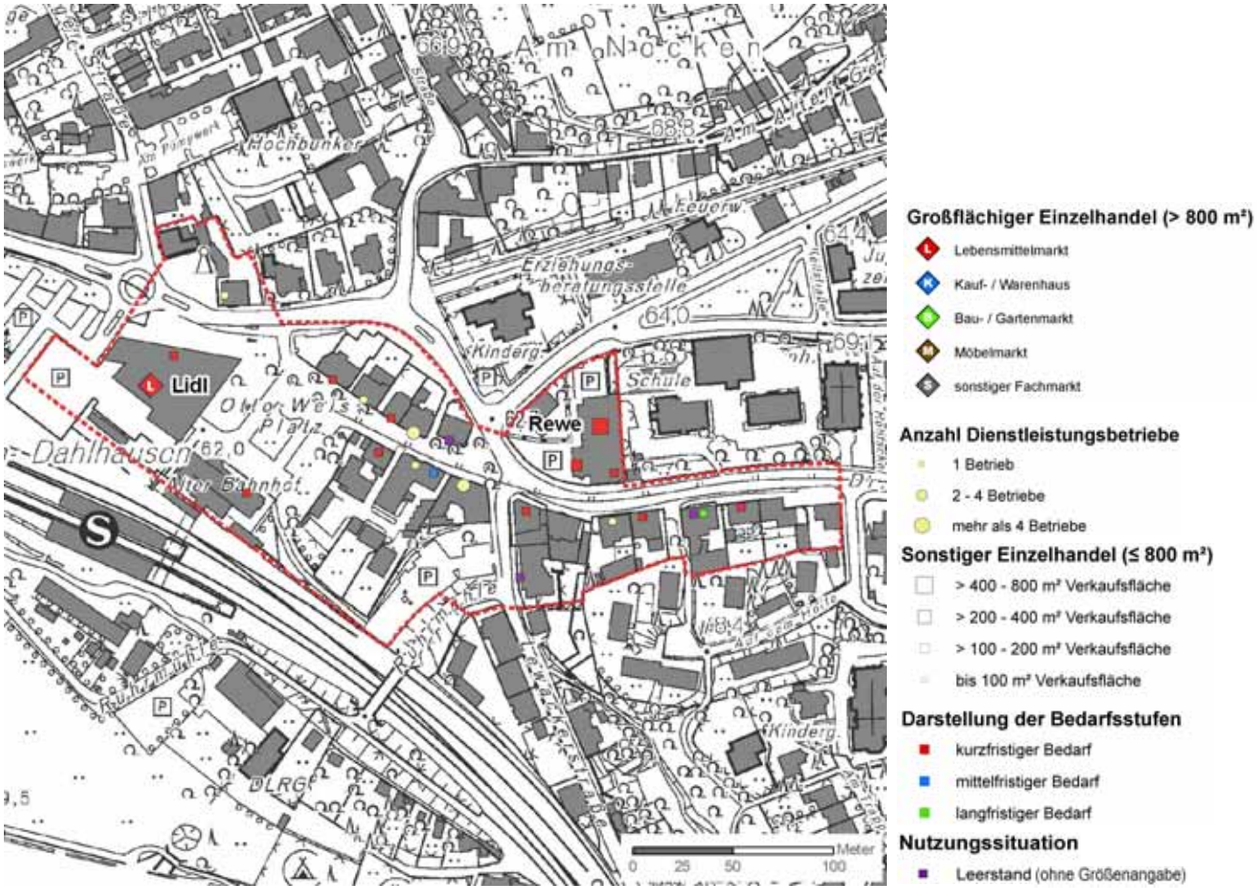
Das Nahversorgungszentrum Dahlhausen übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 5.450 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Dr.-C.-Otto-Straße. Im Westen bildet der Lebensmitteldiscounter Lidl den Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches. Im östlichen Bereich ist der Einzelhandelsbesatz nur einseitig ausgeprägt; städtebaulich-funktional bildet der Einmündungsbereich der Straße Auf dem Holte hier die Begrenzung. Im südwestlichen Bereich des Zentrums orientiert sich die Abgrenzung an den Gleisanlagen der DB als klarer Zäsur; im südöstlichen Bereich verläuft sie parallel zur Dr.-C.-Otto-Straße. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich partiell leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion sehr gut erfüllen; jedoch besteht bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung des Supermarktes perspektivisch Handlungsbedarf.

Karte 78: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dahlhausen gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.17 Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße

Das Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 6.100 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Dorstener Straße. Er ist durch die Ausdehnung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes begrenzt auf einen Bereich zwischen den Einmündungen Robertstraße und Hofsteder Straße. Im östlichen Bereich ist der zentrale Versorgungsbereich nur straßeneinseitig ausgeprägt. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen, weist jedoch strukturelle Probleme u. a. in Form von Leerständen auf, die einer geeigneten Nachnutzung mit Einzelhandels- oder Dienstleistungsbetrieben zuzuführen sind. Zukünftige Handlungserfordernisse richten sich zudem auf die optimierungsbedürftige Anbindung des Magnetbetriebes an den kleinteiligen Besatz an der Dorstener Straße, damit diese zukünftig besser von Synergien profitieren können. Darüber hinaus können weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität vor allem an der Dorstener Straße zu verbessern.

Karte 79: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dorstener Straße/Zechenstraße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.18 Nahversorgungszentrum Eppendorf

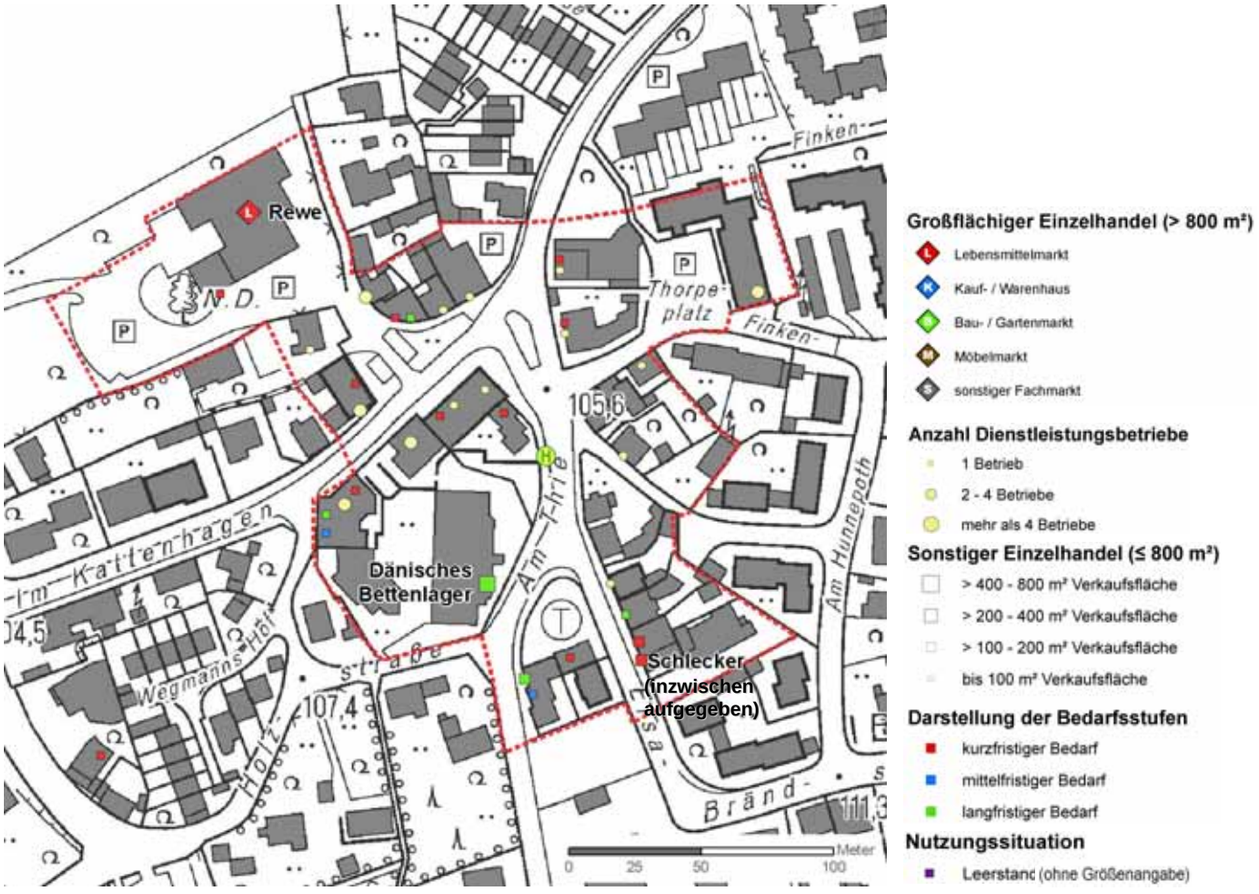
Das Nahversorgungszentrum Eppendorf übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 4.700 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Eppendorfer Ortskern im Bereich der Straßen Am Thie, Elsa-Brändström-Straße und angrenzender Bereiche. Der zentrale Versorgungsbereich ist unter städtebaulich-funktionalen Aspekten klar ablesbar: Der im Ortskern vorherrschende Besatz an kombinierten Wohn- / Geschäftshäusern wird außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unmittelbar von reiner Wohnbebauung abgelöst. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich partiell leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion gut erfüllen und stellt sich funktional wie städtebaulich attraktiv und zukunftsfähig dar.

Karte 80: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Eppendorf gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.19 Nahversorgungszentrum Günnigfeld

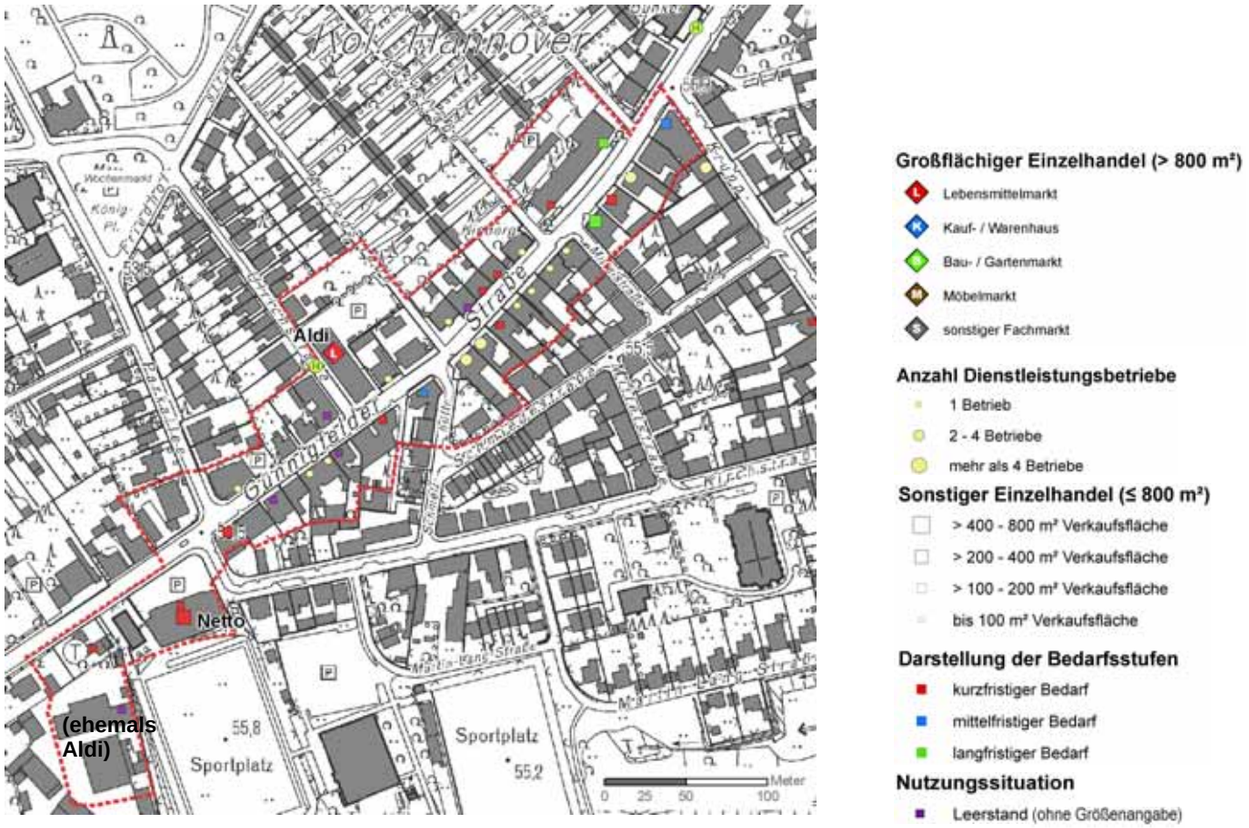
Das Nahversorgungszentrum Günnigfeld übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 7.150 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich stellt sich als straßenbegleitendes, langgezogenes Einzelhandelsband an der Günnigfelder Straße dar, welches überwiegend eine geringe Tiefenentwicklung besitzt. Die Abgrenzung orientiert sich entsprechend eng an der Günnigfelder Straße; sie fällt gegenüber dem Masterplan 2006 leicht komprimiert aus. Eine Aufweitung erfolgte jedoch zur Anpassung an den im Jahr 2011 eröffneten, neuen Standort des Lebensmitteldiscounters Aldi, der über die vormalige Abgrenzung in seiner Tiefenentwicklung leicht hinausreicht. Ähnliches gilt für den Bereich der derzeit ungenutzten, ehemaligen Aldi-Immobilie, für den aktuelle Planungsabsichten zur Nachnutzung durch einen Lebensmitteldiscounter bestehen. Auch dieser Standort wird in einer größeren Tiefe sowie unter Einbezug der Pkw-Einfahrt zur Immobilie in die Abgrenzung einbezogen. Er bildet den westlichen Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches. Im Osten endet der Einzelhandelsbesatz an der Einmündung der Kruppstraße.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum präsentiert sich im Besatz teilweise lückenhaft und von Leerständen durchsetzt. Es ist jedoch davon auszugehen, dass das Zentrum künftig strukturell durch die Verlagerung des Lebensmitteldiscounters der Fa. Aldi aus einer Randlage an einen sehr zentralen Standort gestärkt wird, da der bestehende Einzelhandel so in höherem Maße als bisher von der Frequenzbringerfunktion des Lebensmitteldiscounters profitieren kann.

Karte 81: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Günnigfeld gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.20 Nahversorgungszentrum Hamme

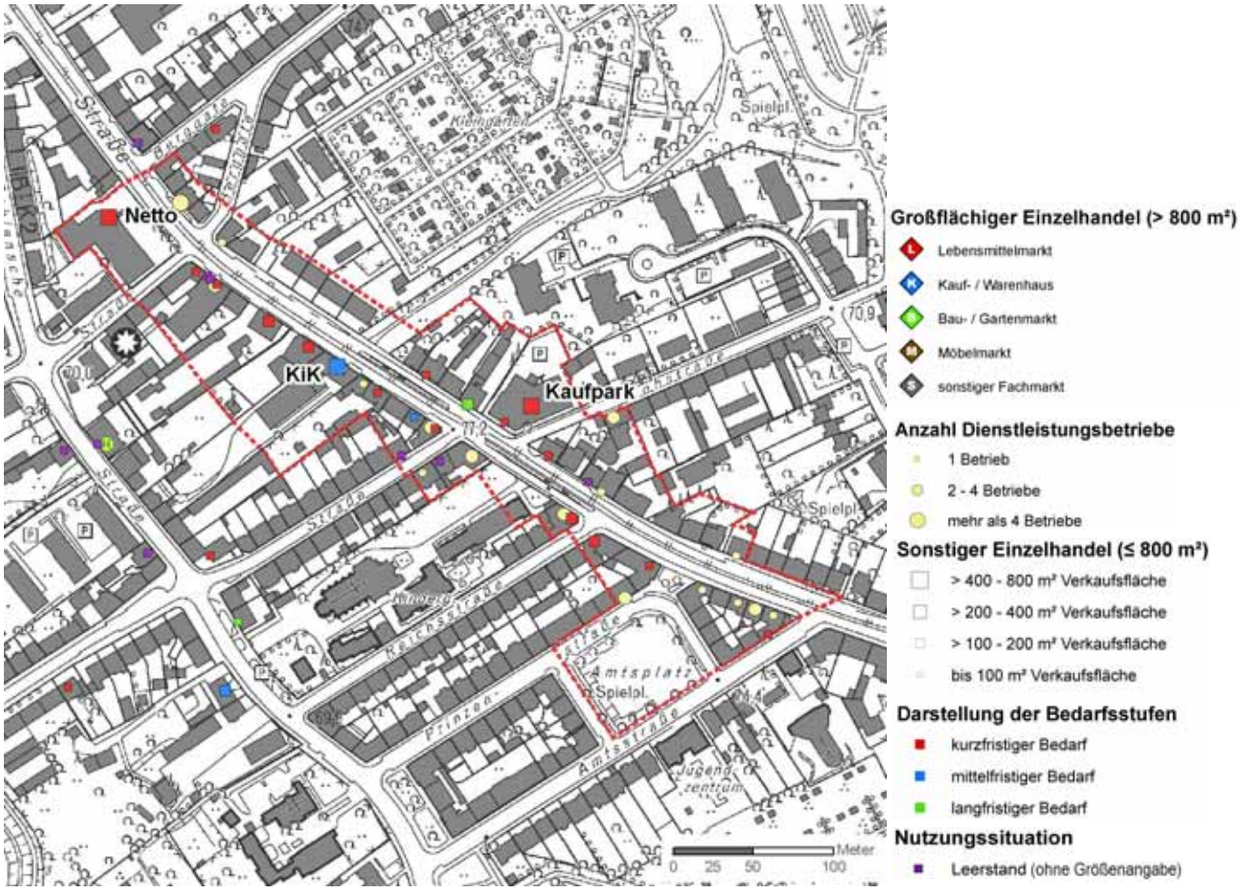
Das Nahversorgungszentrum Hamme übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 6.150 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich straßenbegleitend entlang der Dorstener Straße. Nur teilweise weist er eine relevante Tiefenentwicklung auf, so v. a. im Bereich des Amtsplatzes, auf dem der Wochenmarkt stattfindet. Den nordwestlichen Abschlusspol bildet der Lebensmitteldiscounter Netto im Bereich der Einmündung Berggate. Südwestlich besteht kein klarer Abschlusspol; unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann hier die Einmündung der Amtsstraße als Begrenzung herangezogen werden. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums wird gegenüber der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 v. a. im Hinblick auf ihre Tiefenentwicklung teilweise leicht komprimiert.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion derzeit gut erfüllen; jedoch besteht bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung des Supermarktes perspektivisch Handlungsbedarf. Gleiches gilt für Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität an der vielbefahrenen Dorstener Straße.

Karte 82: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hamme gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.21 Nahversorgungszentrum Herner Straße

Das Nahversorgungszentrum Herner Straße übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 7.750 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Herner Straße. Die Tiefenentwicklung ist mit Ausnahme der Bereiche der Lebensmitteldiscounter gering ausgeprägt. In südlicher Richtung bilden die Gleisanlagen der DB eine klare städtebauliche Zäsur. In nördlicher Richtung wird die Einmündung Schmechtingstraße als Begrenzung herangezogen, da der Einzelhandelsbesatz nördlich hiervon keinen nennenswerten Fortsatz mehr findet. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist weitestgehend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst sowie in nördlicher Richtung um den dortigen Besatz (u. a. Tedi) erweitert.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen; jedoch ist das Lebensmittelangebot einseitig discountorientiert und zudem in Anbetracht des vergleichsweise großen Bevölkerungspotenzials im Naheinzugsbereich quantitativ relativ gering ausgeprägt. Handlungsbedarf besteht im Hinblick auf den sehr klein dimensionierten Lebensmitteldiscounter Aldi. Ein strukturelles Problem ist zudem in dem langen und schwachen Verbindungsstück zwischen nördlichem und südlichem Einzelhandelsschwerpunkt zu sehen. Ein – zum Erhalt des Zentrums in seiner Gesamtheit - grundsätzlich wünschenswerter Einzelhandelsausbau in diesem Bereich sollte jedoch – auch in Folge der Konkurrenzsituation zur nahegelegenen Innenstadt – nur in moderatem Maße und insbesondere über nahversorgungsrelevante Angebote erfolgen.

Karte 83: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Herner Straße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.22 Nahversorgungszentrum Hiltrop

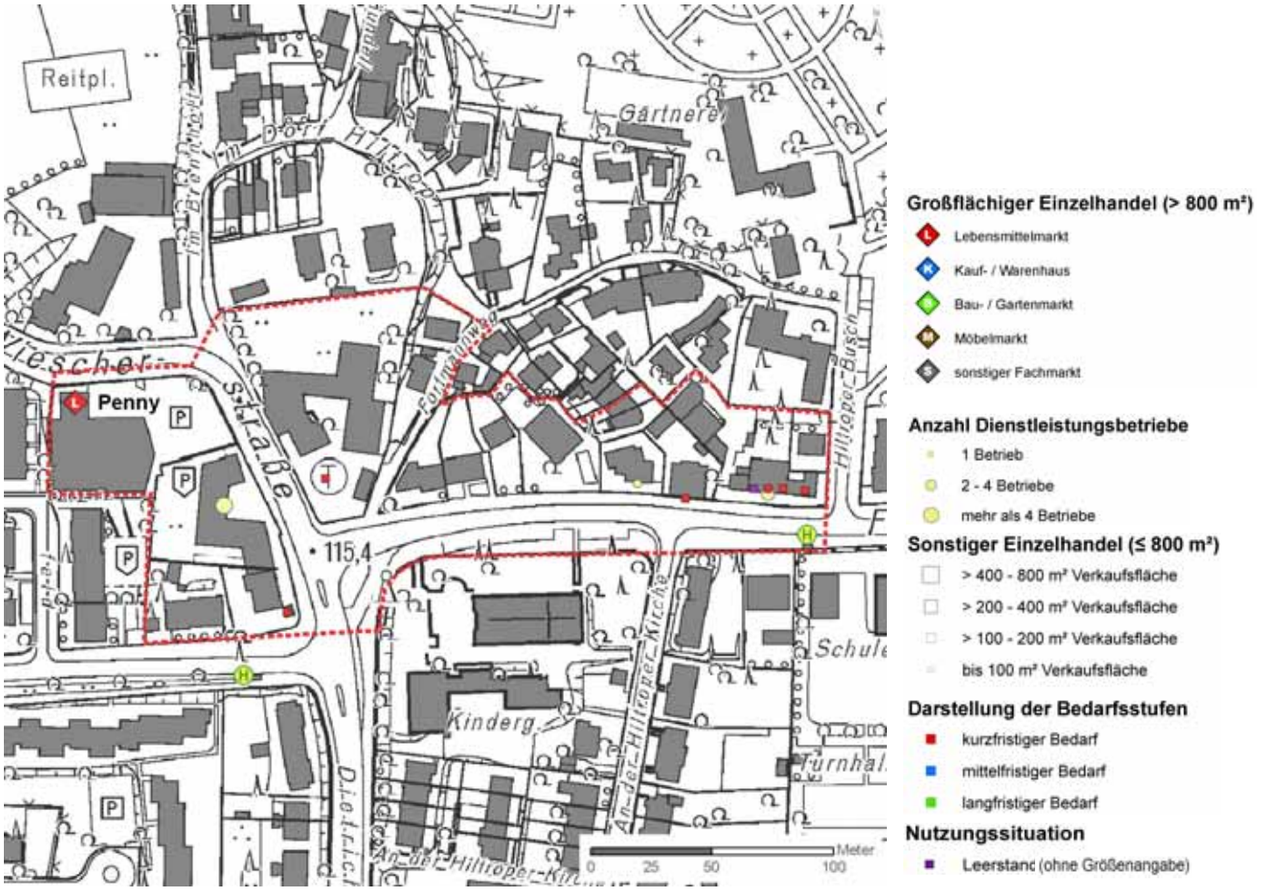
Das Nahversorgungszentrum Hiltrop übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 4.850 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich von Wiescherstraße und Frauenlobstraße. Der großflächige Magnetbetrieb Penny bildet den klaren westlichen Abschluss. Im Süden bildet ein zusammenhängender Einzelhandels- und Dienstleistungskomplex an der Einmündung der Straße Im Hagenacker den Abschluss. In östlicher Richtung setzt sich der Besatz an der Frauenlobstraße fort, die – aufgrund der nur in diesem Bereich vorherrschenden Dichte – bis zur Einmündung der Straße Hiltroper Busch in die Abgrenzung einbezogen wird. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; sie wird lediglich partiell leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Der städtebaulich-funktionale Zusammenhang des zentralen Versorgungsbereiches wird durch eine Lücke im Besatz an der westlichen Frauenlobstraße beeinträchtigt und stellt speziell sich in diesem Bereich verbesserungsbedürftig dar. Insgesamt kann das Zentrum seine Nahversorgungsfunktion jedoch erfüllen.

Karte 84: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hiltrop gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.23 Nahversorgungszentrum Höntrop

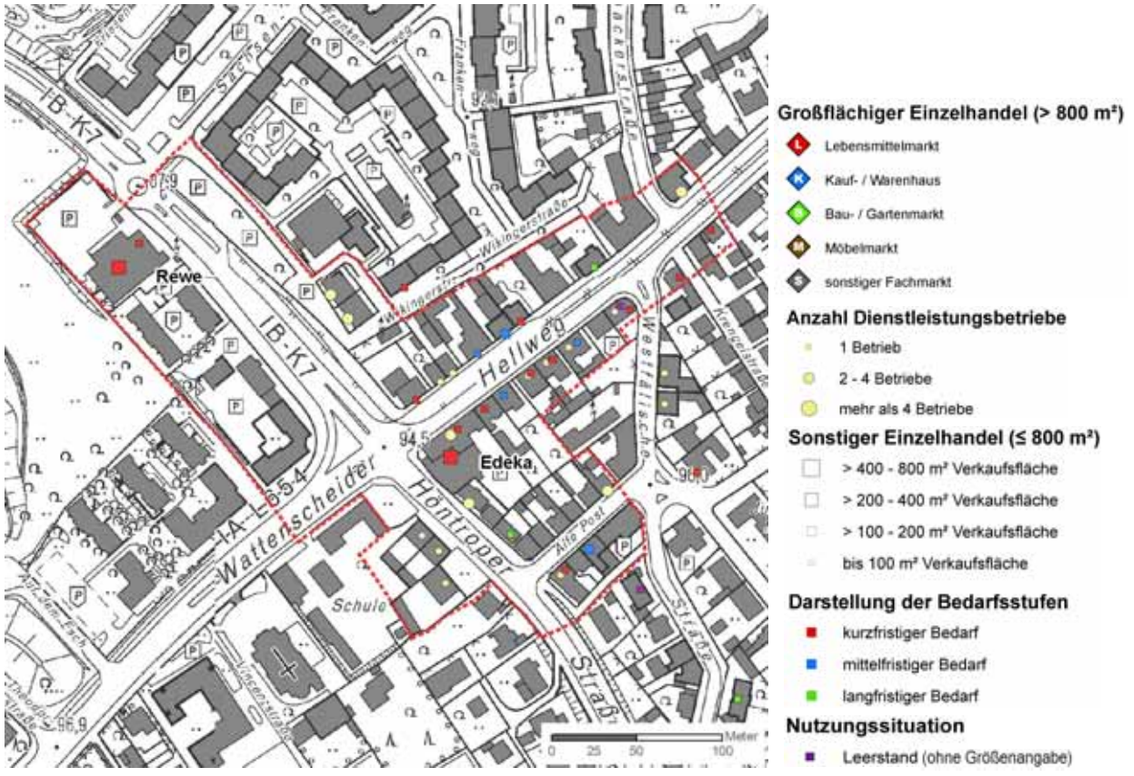
Das Nahversorgungszentrum Höntrop übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 10.550 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Kreuzungsbereich von Wattenscheider Hellweg und Westenfelder Straße / Höntroper Straße. Am Wattenscheider Hellweg ist der zentrale Versorgungsbereich nur östlich des Kreuzungsbereiches ausgeprägt; hier endet er unter funktionalen Aspekten im Bereich der Einmündungen Krengelstraße / Lohackerstraße. An der Westenfelder Straße bildet der Magnetbetrieb Rewe den klaren nördlichen Abschlusspol des zentralen Versorgungsbereiches; südlich endet er an der Einmündung der Straße Alte Post, die aufgrund ihres relevanten Einzelhandelsbesatzes ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen wird. Gegenüber der Abgrenzung im Rahmen des Masterplans Einzelhandels 2006 stellt sich die Abgrenzung deutlich komprimiert dar; so wird die Westfälische Straße, an der sich nur punktueller Besatz befindet, nicht mehr dem zentralen Versorgungsbereich zugeordnet. Gleiches gilt für eine kleine Einzelhandelsagglomeration weiter südlich an der Höntroper Straße, zu der kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang besteht.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion für den sehr dicht besiedelten Einzugsbereich grundsätzlich erfüllen; jedoch besteht bezüglich der Verkaufsflächendimensionierung der Supermärkte perspektivisch Handlungsbedarf. Auch Maßnahmen zur Erhöhung der Aufenthaltsqualität und der Verbesserung von Querungsmöglichkeiten sind für das stark verkehrsbelastete Zentrum zu empfehlen. Deutlich optimierungsbedürftig stellt sich zudem die Anbindung des leicht abgesetzten Supermarktes Rewe an den Kernbereich dar.

Karte 85: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Höntrop gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.24 Nahversorgungszentrum Kirchharpen

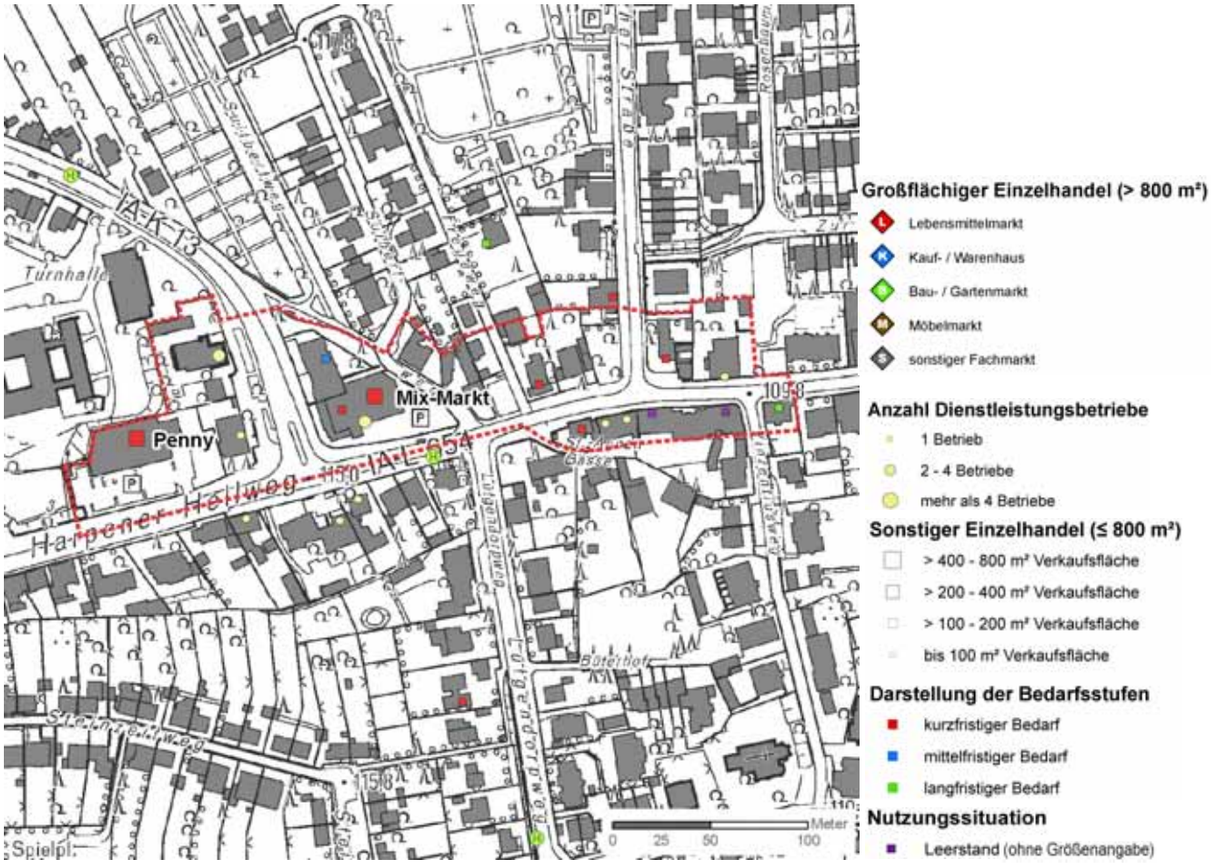
Das Nahversorgungszentrum Kirchharpen übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 4.550 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich bandartig entlang des Harpener Hellwegs. Den westlichen Abschlusspol bildet der Lebensmitteldiscounter Penny. Östlich wird unter funktionalen Gesichtspunkten der Einmündungsbereich des Vinzentiusweges, über den hinaus sich der Einzelhandelsbesatz nicht fortsetzt, als Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gewählt. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist nur im östlichen Zentrumsbereich straßenbeidseitig ausgeprägt; im Westen herrscht hingegen auf der südlichen Straßenseite Wohnbebauung vor, weshalb der zentrale Versorgungsbereich hier nur straßeneinseitig abgegrenzt wird. Der Einmündungsbereich der Maischützenstraße wird aufgrund des dortigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in die Abgrenzung einbezogen. Gegenüber der Abgrenzung im Rahmen des Masterplans Einzelhandels 2006 stellt sich die Abgrenzung insbesondere südlich des Harpener Hellwegs leicht komprimiert dar; darüber hinaus wird sie partiell leicht an den Verlauf der Grundstücksgrenzen angepasst.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion gut erfüllen. Bei positiven Gestaltungsansätzen (u. a. Pflasterung, Begrünung) können weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum dazu beitragen, die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Karte 86: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kirchharpen gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.25 Nahversorgungszentrum Laer

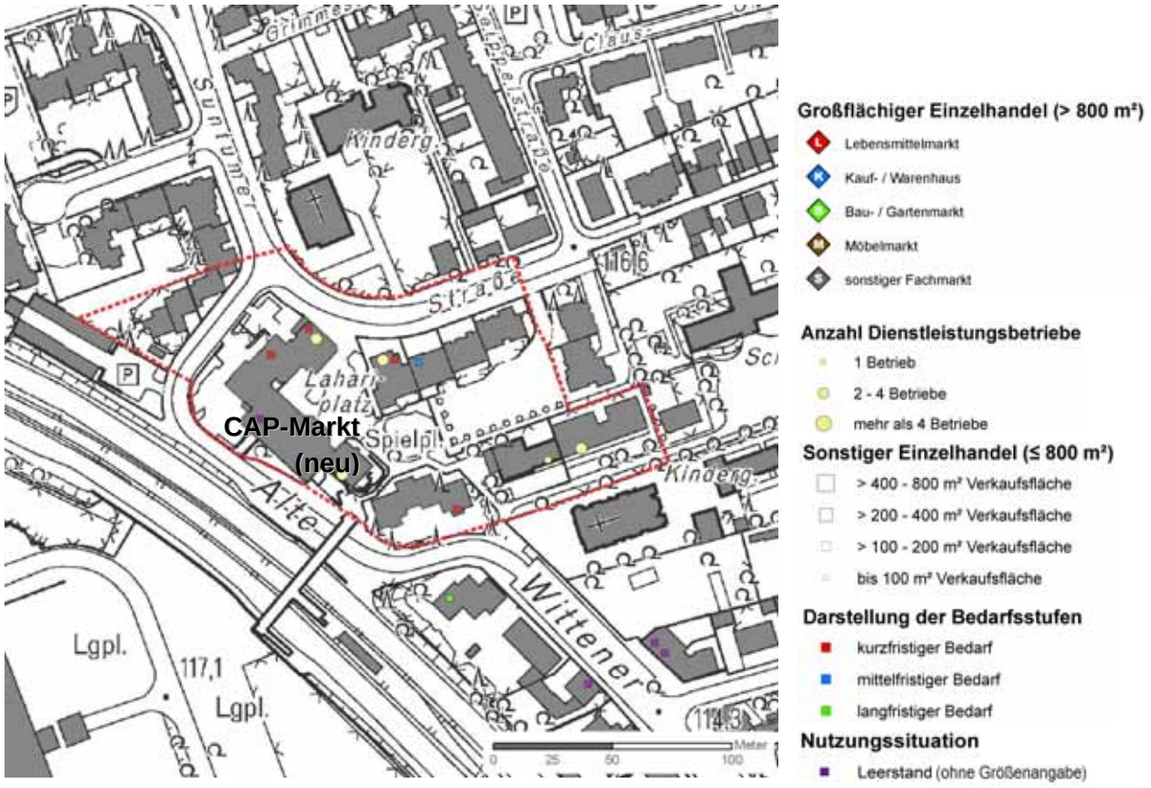
Das Nahversorgungszentrum Laer übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 4.700 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Bereich des Lahariplatzes in einer nach innen orientierten Platzsituation, die sich leicht zur Suntumer Straße hin öffnet. Er stellt sich entsprechend kompakt dar und wird durch die Alte Wittener Straße und die Suntumer Straße begrenzt. Darüber hinaus wird lediglich ein Gebäudekomplex mit derzeit leerstehenden Geschäftsräumen (Dienstleistung) im Erdgeschoss unter funktionalen Aspekten einbezogen. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum konnte durch eine Nachnutzung des vormals leerstehenden Lebensmittelmarktes durch den Betreiber CAP im Jahr 2011 aufgewertet werden und erfüllt seine Nahversorgungsfunktion seitdem wieder in zufriedenstellendem Maße. Allerdings bewegt es sich bezüglich der Angebotsausstattung an der Untergrenze eines Nahversorgungszentrums, so dass weitere Arrondierungen in direktem räumlichen Zusammenhang zu begrüßen wären. Die Kriterien für eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich werden jedoch erfüllt – auch unter Würdigung der aktuellen Rechtsprechung (vgl. Kapitel 9.2): So präsentiert sich der Lebensmittelmarkt durch das neue Betriebskonzept grundsätzlich zukunftsfähig und auch die eher geringe Gesamtverkaufsfläche des Zentrums von ca. 850 m² stellt sich in Relation zum ebenfalls vergleichsweise geringen Einwohnerpotenzial von rd. 4.700 Menschen als noch ausreichend dar. Städtebaulich weist das Zentrum durch die Platzlage eine angenehme Aufenthaltsqualität auf; die Auffindbarkeit von außen könnte jedoch verbessert werden.

Karte 87: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Laer gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.26 Nahversorgungszentrum Riemke

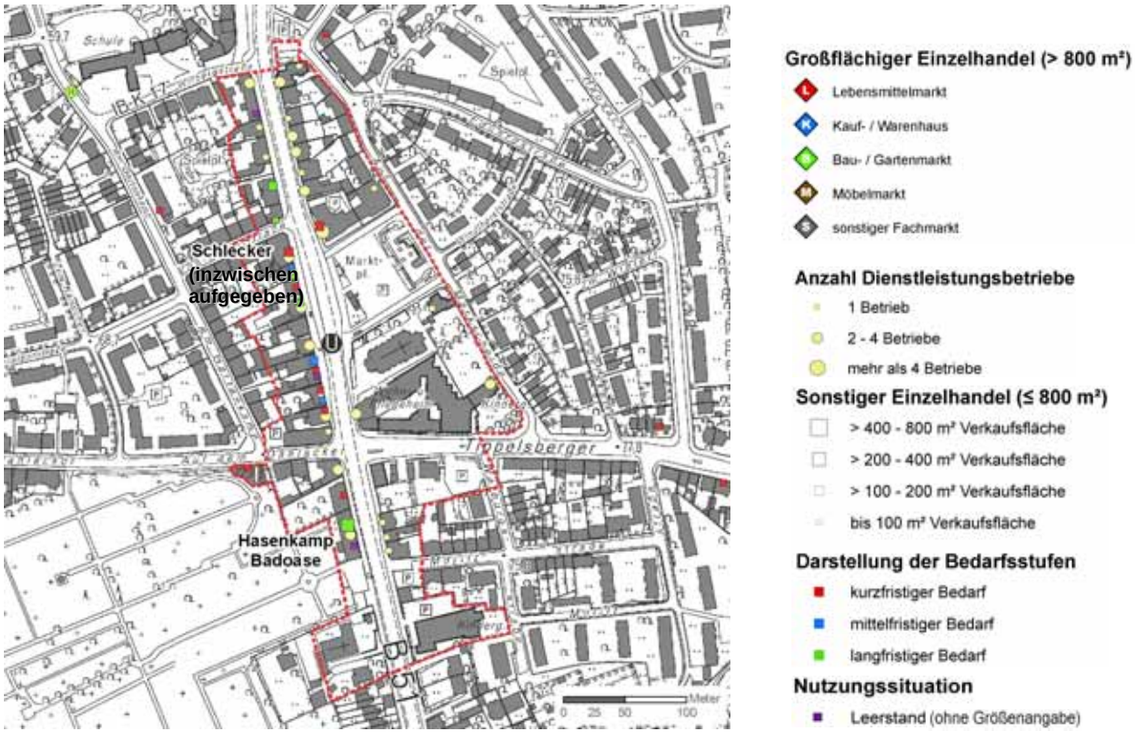
Das Nahversorgungszentrum Riemke übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 6.900 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Herner Straße. Die Tiefenentwicklung ist v. a. auf der östlichen Straßenseite ausgeprägt, wo u. a. der Bereich des Riemker Marktes und der St. Franziskus-Kirche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist. In nördlicher und südlicher Richtung lässt sich der zentrale Versorgungsbereich anhand des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes funktional abgrenzen: Die jeweiligen Endpunkte des relativ durchgängigen, straßenbeidseitigen Besatzes befinden sich in den Einmündungsbereichen von Moritzstraße im Süden und Wilbergstraße im Norden. Für den rd. 100 Meter weiter nördlich befindlichen Lebensmittelmarkt ist eine städtebaulich-funktionale Zugehörigkeit hingegen klar zu verneinen. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006; im Bereich der Von-Gall-Straße wird sie in ihrer Tiefenentwicklung leicht komprimiert. Darüber hinaus wird der südliche Bereich um mögliche Potenzialflächen für die notwendige Arrondierung des Einzelhandelsangebotes erweitert.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion derzeit nur mit Einschränkungen erfüllen; fehlt doch nach wie vor der Baustein Lebensmittelmarkt. Diesbezüglich besteht dringender Handlungsbedarf, auch vor dem Hintergrund der aktuellen Rechtsprechung zum Themenkomplex, gemäß der bei einer solchen Ausgangssituation nur eine realistische Entwicklungsperspektive eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich rechtfertigt (vgl. Kapitel 9.2). Aus diesem Grund wird die Abgrenzung des Zentrums um mögliche Potenzialflächen erweitert. Städtebaulich konnte das Zentrum von einer 2008/ 09 erfolgten Neugestaltung des Straßenraumes profitieren.

Karte 88: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Riemke gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.27 Nahversorgungszentrum Steinkuhl

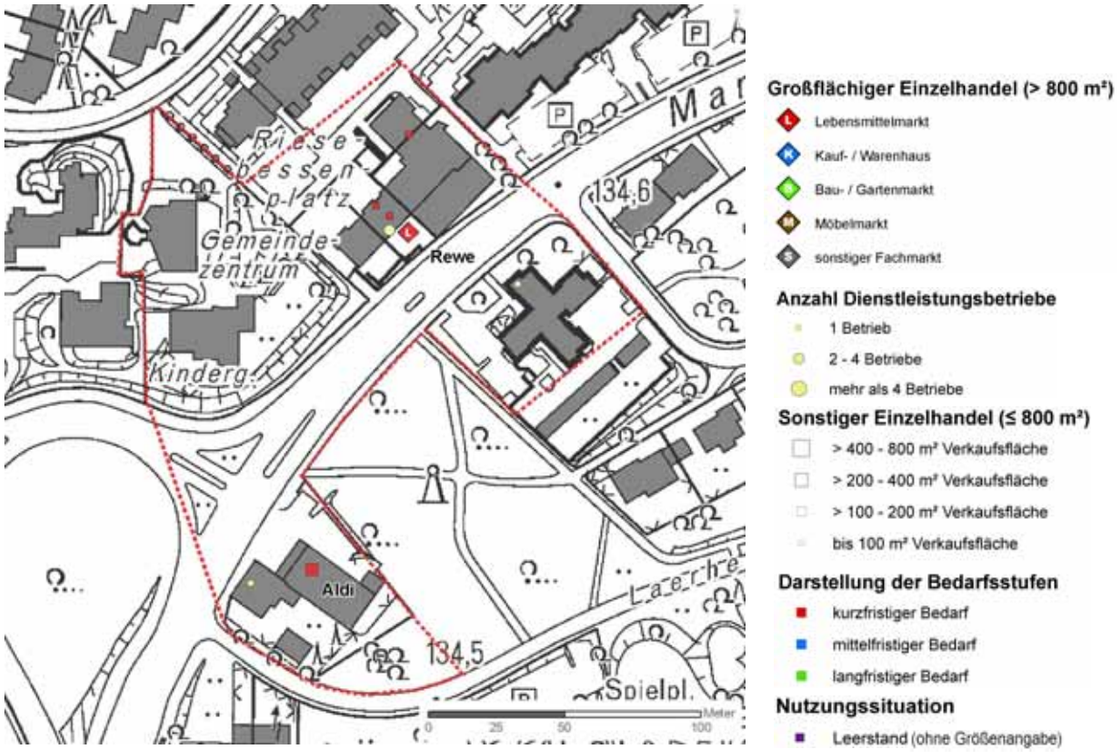
Das Nahversorgungszentrum Steinkuhl übernimmt eine Versorgungsfunktion für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 7.650 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich an der Markstraße und verfügt über eine kompakte Struktur, die aus wenigen Gebäudekomplexen besteht, in denen sich jeweils Einzelhandels- und / oder Dienstleistungsbetriebe befinden. Ergänzend in die Abgrenzung einbezogen werden angrenzende kirchliche Grundstücke, die bereits im Masterplan 2006 als mögliche Potenzialfläche enthalten waren. Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2006 wird die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Osten komprimiert, da der weiter östlich befindliche Besatz (u. a. Tankstelle) nur in geringem räumlich-funktionalem Bezug zum Zentrum steht. Eine leichte Arrondierung wird hingegen im Bereich des Lebensmitteldiscounters vorgenommen, da hier momentan entsprechende Erweiterungspläne bestehen. Darüber hinaus wird ein im Masterplan 2006 als Potenzialfläche gekennzeichneter Bereich teilweise in die Zentrumsabgrenzung 2012 einbezogen (Gemeindezentrum / Kindergarten).

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann seine Nahversorgungsfunktion grundsätzlich erfüllen; jedoch ist das Lebensmittelangebot in Anbetracht der vergleichsweise großen Bevölkerung im Naheinzugsbereich quantitativ relativ gering ausgeprägt. Die Erweiterungspläne des Lebensmitteldiscounters sind zur Sicherung und Verbesserung der Nahversorgungssituation in dem einwohnerreichen Stadtteil Querenburg / Steinkuhl zu befürworten. Weitere Maßnahmen im öffentlichen Raum können dazu beitragen, dem Zentrum in seiner Gesamtheit auch unter städtebaulichen Gesichtspunkten einen zentralen Charakter zu verleihen und die Aufenthaltsqualität zu erhöhen.

Karte 89: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.4.28 Nahversorgungszentrum Stiepel

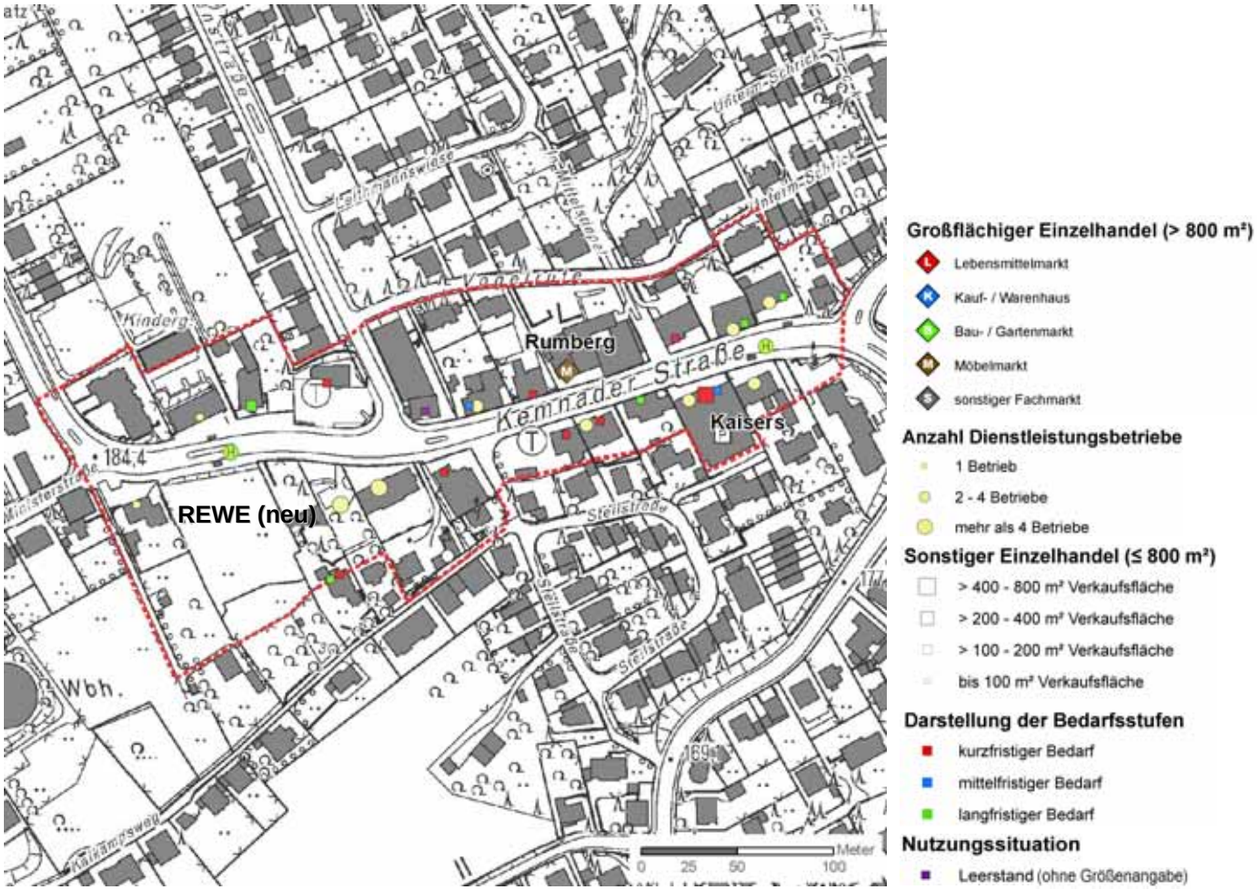
Das Nahversorgungszentrum Stiepel übernimmt eine Versorgungsfunktion vorrangig für die umliegenden Siedlungsbereiche. Im 600-Meter-Radius leben rd. 4.150 Menschen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Kemnader Straße. Er ist städtebaulich-funktional relativ klar über die Einmündungen der Ministerstraße im Westen und der Haarholzerstraße im Osten begrenzt, an denen sich jeweils eine reine Wohnbebauung an die Geschäfts- / Wohnhäuser des zentralen Versorgungsbereiches anschließt. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2006.

Schlussfolgerungen:

Das Zentrum kann, gestärkt durch die jüngsten Neuansiedlungen eines Supermarktes und eines Drogeriemarktes, seine Nahversorgungsfunktion gut erfüllen und stellt sich funktional wie städtebaulich attraktiv und zukunftsfähig dar.

Karte 90: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stiepel gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

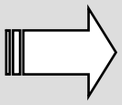
9.5 Sonderstandorte

Sonderstandorte sind zumeist durch großflächige Betriebe mit überwiegend nicht-zentrenrelevantem Einzelhandel geprägt bzw. sollen zukünftig verstärkt in diese Richtung entwickelt werden. In der Stadt Bochum handelt es sich hierbei um die Standortbereiche Castroper Hellweg, Dückerweg und Ottostraße. Mögliche Ansiedlungen im nicht-zentrenrelevanten Bedarfsbereich sollen sich zukünftig auf diese Sonderstandorte konzentrieren – neben den zentralen Versorgungsbereichen, in denen entsprechende Ansiedlungen zwar prinzipiell auch möglich sind, jedoch in der Regel aufgrund der Standortanforderungen der Betriebe (insbesondere Flächenbedarf) kaum realisierbar. Die Konzentration auch des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ermöglicht leistungs- und zukunftsfähige Standortbereiche.

Einen Sonderfall stellen die Einkaufszentren Hannibal und Ruhrpark sowie der Sonderstandort Hofsteder Straße dar, die als Sonderstandorte ohne räumliche Erweiterungspotenziale einzuordnen sind. Hier ist, u. a. aufgrund ihrer starken Prägung durch nahversorgungs- / zentrenrelevante Anbieter, ein weiterer Ausbau des Einzelhandelsangebotes über den genehmigten Bestand hinaus jeweils nicht zu befürworten. Eine Ausnahme bilden lediglich Zuwächse in Folge von Umnutzungen im Sinne des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4). Der hiermit einhergehende, quantitative Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente ist, ggf. auch verbunden mit angemessenen Erweiterungen der räumlichen Ausdehnung, an allen Sonderstandorten gleichermaßen erwünscht und zulässig im Sinne des Masterplans Einzelhandel Bochum.

9.5.1 Sonderstandort Castroper Hellweg

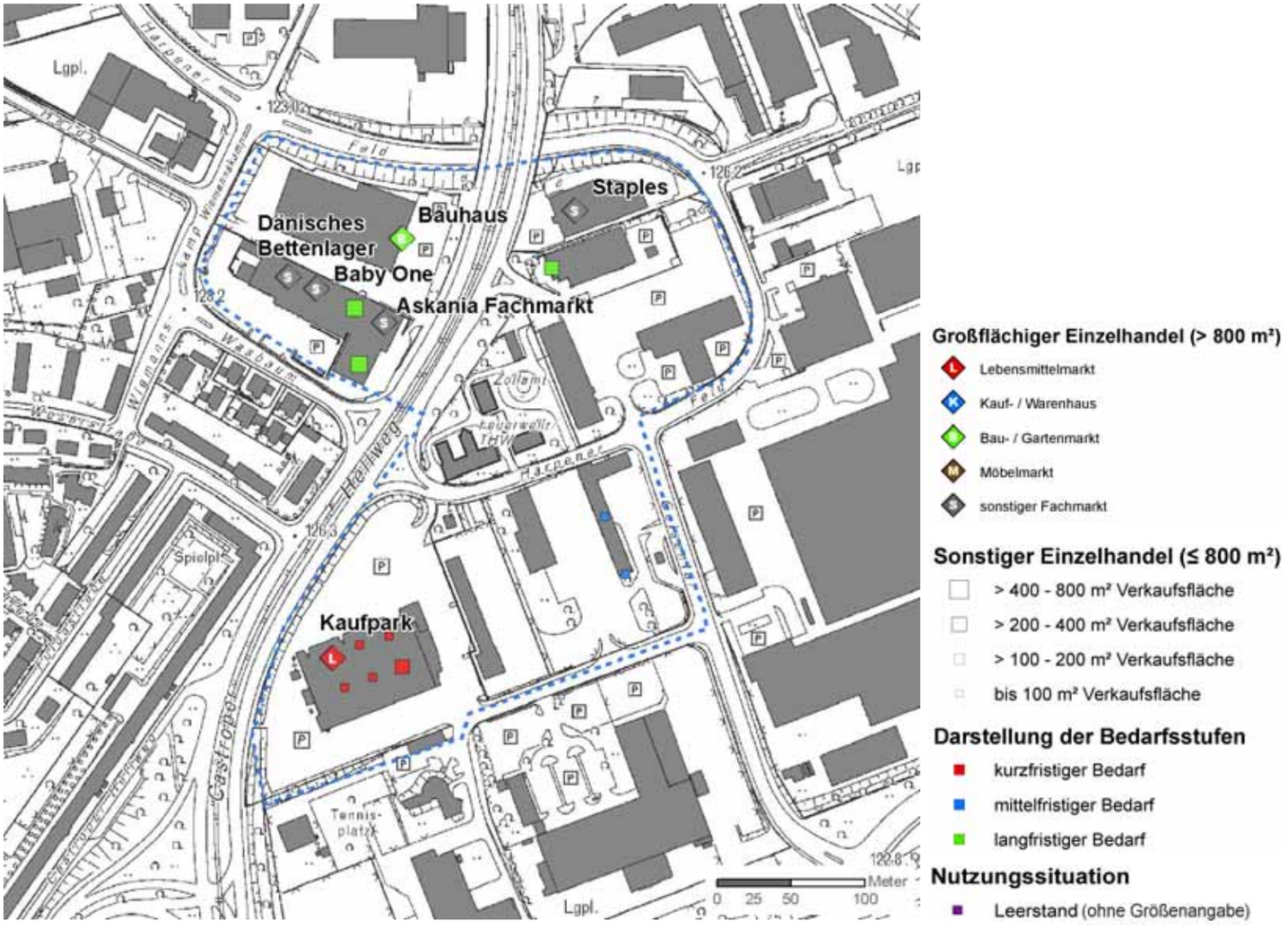
Im Westen des Stadtbezirks Nord befindet sich der städtebaulich nicht integrierte, autokundenorientierte Sonderstandort Castroper Hellweg. Die Gesamtverkaufsfläche von 14.300 m² entfällt vor allem auf die langfristige sowie nachrangig die kurzfristige Bedarfsstufe. Am Standort bestehen u. a. im Bereich der heute vom Technischen Hilfswerk genutzten Grundstücke perspektivische Potenziale in einer Größenordnung von rd. 36.000 m² Grundstücksfläche für weitere Einzelhandelsansiedlungen.



Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich Castroper Hellweg (vgl. Karte 91) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort mit räumlichen Erweiterungspotenzialen** für (auch großflächigen) **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** zu definieren.

- Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 überein.
- Der Standortbereich stellt einen Vorrangstandort für potenzielle Ansiedlungen **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels** dar.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation v. a. zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** konsequent **restriktiv** zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Ausdrücklich erwünscht sind Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

Karte 91: Abgrenzung des Sonderstandortes Castroper Hellweg gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

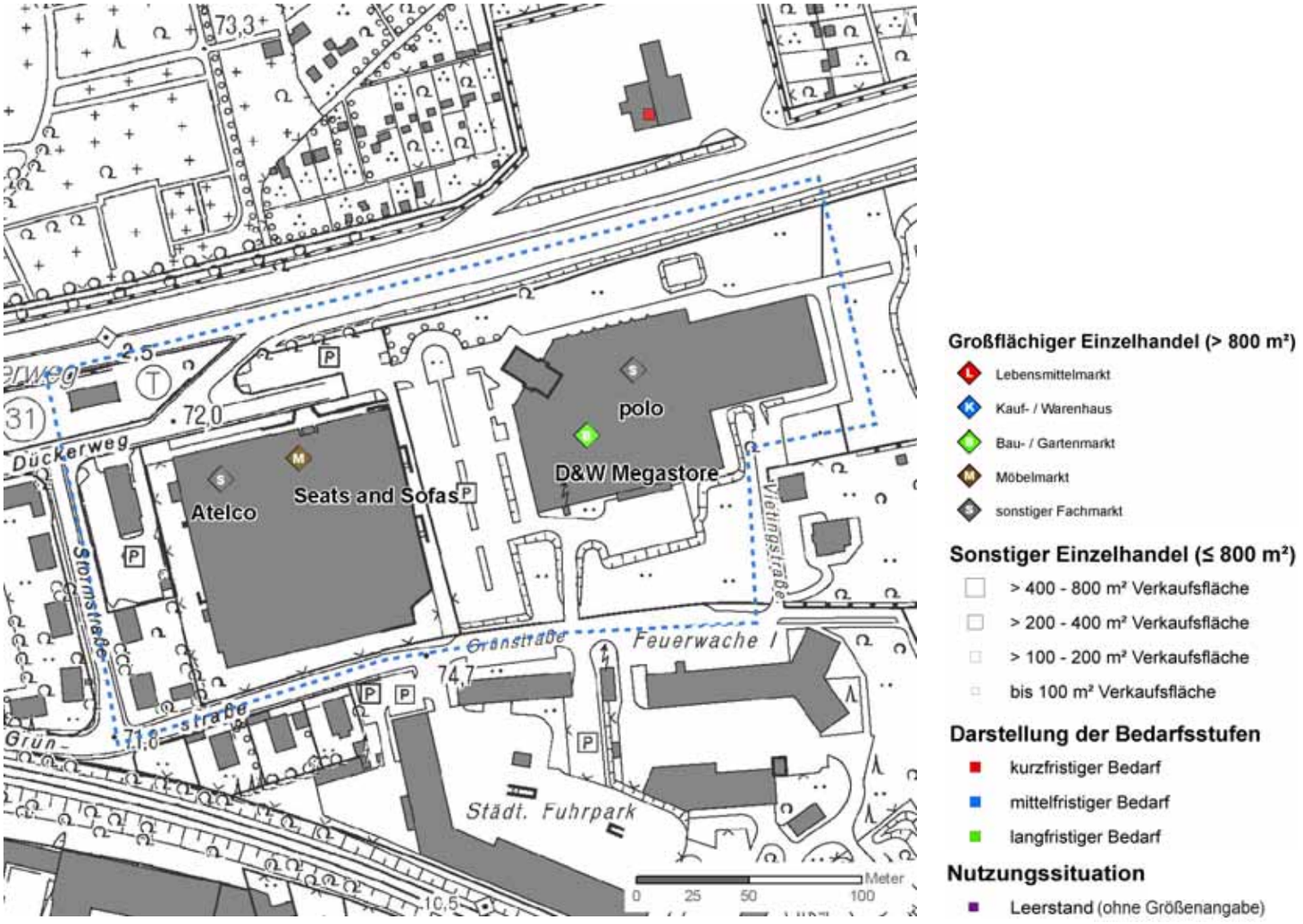
9.5.2 Sonderstandort Dückerweg

Der Sonderstandort Dückerweg befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage unmittelbar südlich der BAB 40 im Stadtbezirk Wattenscheid. Die Gesamtverkaufsfläche von 5.800 m² entfällt vor allem auf die langfristige Bedarfsstufe. Am Standort befindet sich der großflächige Leerstand eines ehemaligen Möbelmarktes. Für den Standort steht eine mögliche Umstrukturierung – bei Erhalt der Funktion als Sonderstandort – zur Disposition. Im Umfeld befinden sich weitere Flächenpotenziale, für die aktuell allerdings eine mögliche Nutzung als Autohof im Gespräch ist.

Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich Dückerweg (vgl. Karte 92) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort mit räumlichen Erweiterungspotenzialen** für (auch großflächigen) **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** zu definieren.

- Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbestand und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 überein.
- Der Standortbereich stellt einen Vorrangstandort für potenzielle Ansiedlungen **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels** dar.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation v. a. zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** konsequent **restriktiv** zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Ausdrücklich erwünscht sind Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

Karte 92: Abgrenzung des Sonderstandortes Dückerweg gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

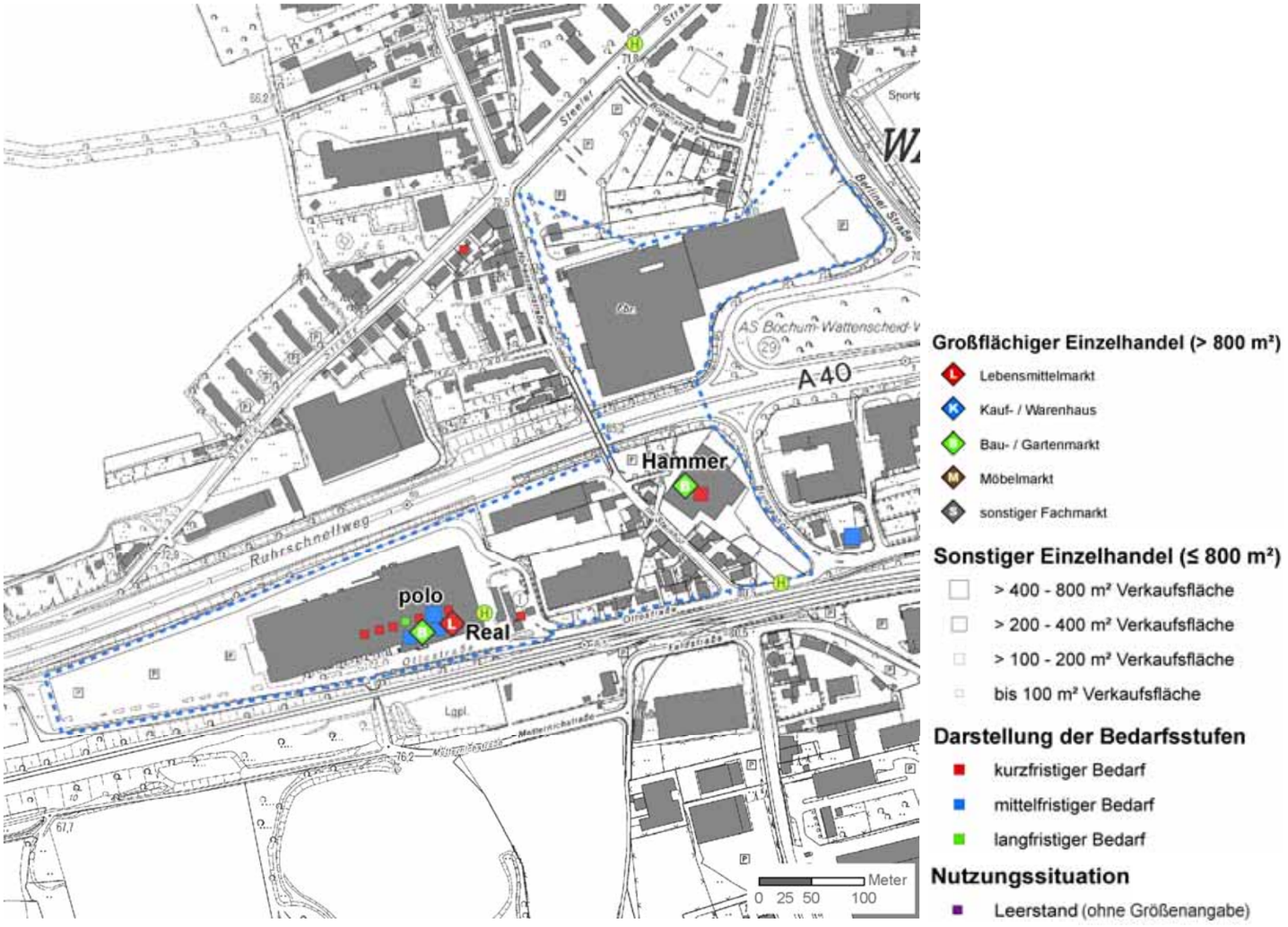
9.5.3 Sonderstandort Ottostraße

Der Sonderstandort Ottostraße befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage unmittelbar südlich der BAB 40 im Stadtbezirk Wattenscheid. Die Gesamtverkaufsfläche von 17.500 m² entfällt zu relevanten Anteilen auf alle drei Bedarfsstufen. Seit dem Jahr 2004/05 hat am Standort durch die Betriebsaufgabe eines Möbelfachmarktes und seine Nachnutzung im Form mehrerer Fachmärkte mit zentrenrelevanten Sortimenten ein leichter Zuwachs zentrenrelevanter Verkaufsfläche stattgefunden. Am Standortbereich bestehen allein südlich der BAB 40 perspektivische Potenziale in einer Größenordnung von rd. 24.000 m² Grundstücksfläche für weitere Einzelhandelsansiedlungen. Zusätzlich ist nördlich der BAB 40, jedoch in räumlichem Zusammenhang mit dem bestehenden Sonderstandort, die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes der Firma Bauhaus geplant. Vor dem Hintergrund, dass es sich um die Verlagerung eines bestehenden Marktes handelt, der bislang in Solitärlage in gewerblich geprägtem Umfeld ansässig war und zudem ein Ausschluss einer einzelhandelsseitigen Nachnutzung am Altstandort geplant ist, ist dieses Vorhaben im Sinne der Grundsätze des Masterplans Einzelhandel (vgl. Kapitel 9.7) zu befürworten.

Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich Ottostraße (vgl. Karte 93) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort mit räumlichen Erweiterungspotenzialen** für (auch großflächigen) **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel** zu definieren.

- Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes wird im Rahmen der Fortschreibung gegenüber der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 insofern modifiziert, als dass der ursprünglich zweigeteilte Standort zu einem räumlich zusammenhängenden Bereich zusammengeführt wird, der sich zwischen der BAB 40 im Norden und der Ottostraße im Süden erstreckt. Die östliche Begrenzung bildet nach wie vor die Straße Brunnenhof. Zusätzlich wird der Bereich des ehemaligen Aquella-Geländes nördlich der BAB 40, in dem die Ansiedlung eines Bau- und Gartenmarktes geplant ist, in die Abgrenzung einbezogen. Da die konkrete Ausdehnung des Vorhabens in nördlicher Richtung noch unklar ist, erfolgt die Abgrenzung in diesem Bereich schematisch.
- Der Standortbereich stellt einen Vorrangstandort für potenzielle Ansiedlungen **nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels** dar.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation v. a. zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt ist ein (weiterer) **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** konsequent **restriktiv** zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandels (über die bestehenden baurechtlichen Gegebenheiten hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- Ausdrücklich erwünscht sind Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

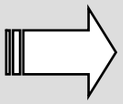
Karte 93: Abgrenzung des Sonderstandortes Ottostraße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.5.4 Sonderstandort Hannibal

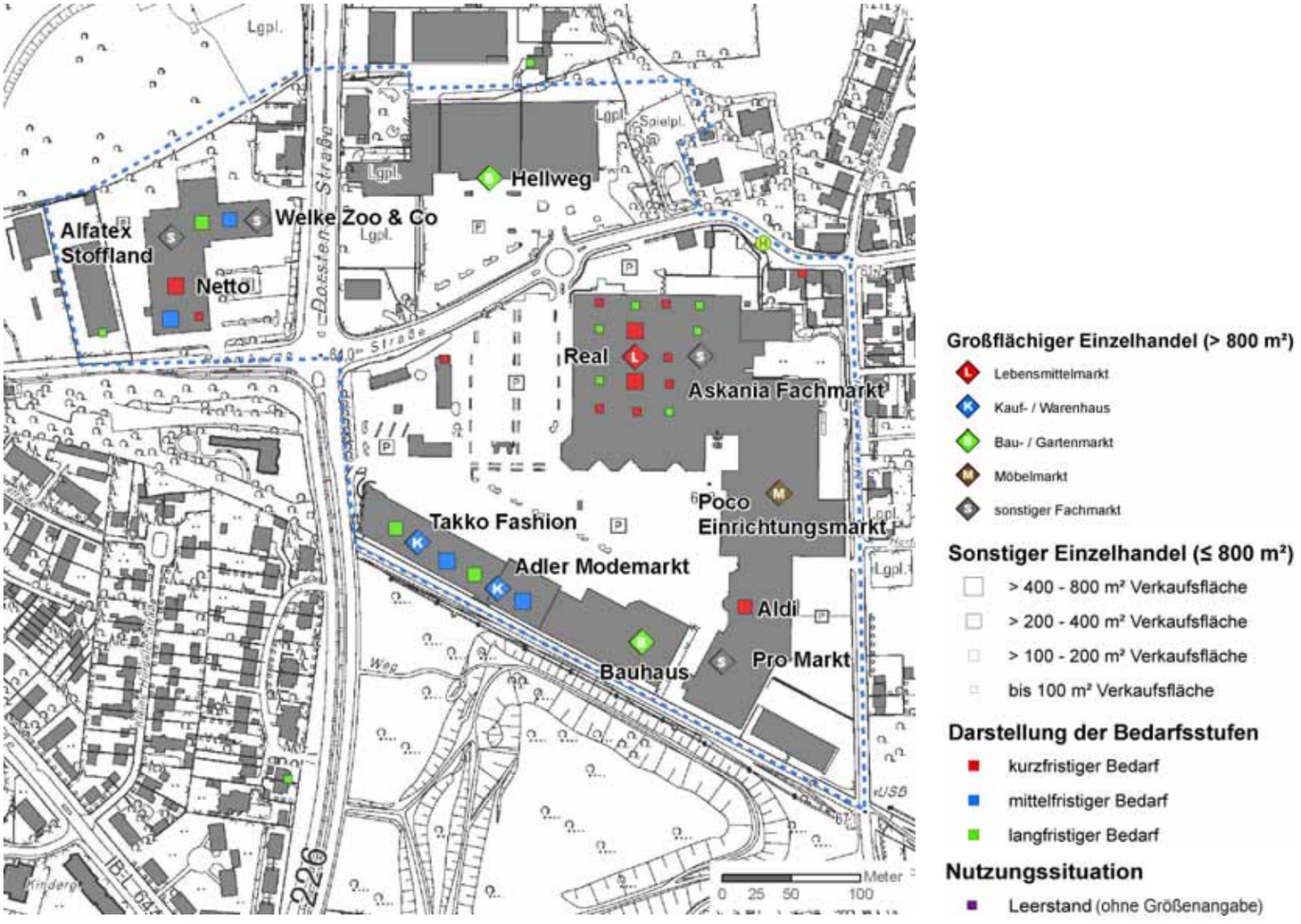
Der Sonderstandort Hannibal liegt im äußersten Nordwesten des Stadtbezirks Mitte in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter Lage an der Stadtgrenze zu Herne. Er ist auf ein gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet ausgerichtet. Die Gesamtverkaufsfläche von 50.000 m² entfällt schwerpunktmäßig auf die langfristige Bedarfsstufe, aber auch die kurz- und mittelfristige Bedarfsstufe sind in jeweils relevanten Umfang vertreten. Der Standort Hannibal steht durch sein umfangreiches Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten in direkter Konkurrenz sowohl zum Hauptgeschäftszentrum als auch zu den kleineren Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen der Stadt Bochum. Aktuell betreibt der Eigentümer des Einkaufszentrums Hannibal (als Bestandteil des Sonderstandortes) eine Umstrukturierung, in deren Rahmen – durch Ausschöpfung der Verkaufsflächen-Obergrenzen des bestehenden städtebaulichen Vertrages – auch ein weiterer Ausbau zentren- und nahversorgungsrelevanter Angebote möglich ist.



Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich Hannibal (vgl. Karte 94) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort ohne räumliche Erweiterungspotenziale** zu definieren.

- Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 überein.
- Eine Entwicklung dieses Standortes, der in sehr großem Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufweist, in Richtung eines Sonderstandortes für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erscheint nicht realistisch.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation v. a. zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, aber auch den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten ist zukünftig eine **Weiterentwicklung** des Standortes, insbesondere ein **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotes** über die planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen hinaus, konsequent **restriktiv** zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen.
- Ausdrücklich erwünscht sind Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

Karte 94: Abgrenzung des Sonderstandortes Hannibal gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

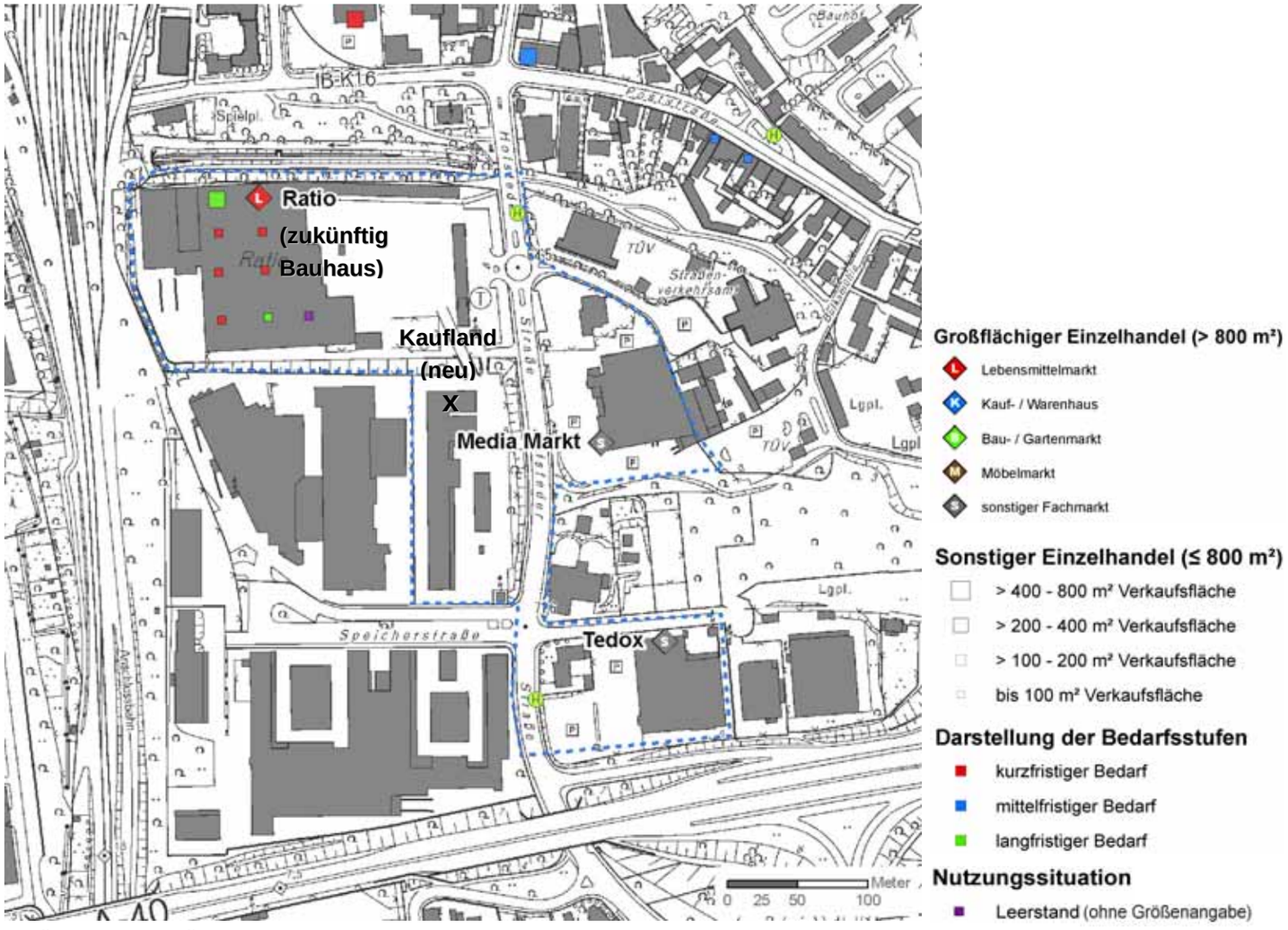
9.5.5 Sonderstandort Hofsteder Straße

Der Sonderstandort Hofsteder Straße liegt in städtebaulich nicht integrierter, autokundenorientierter Lage unweit des Sonderstandortes Hannibal im Norden der Stadt Bochum. Die Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.000 m² entfällt schwerpunktmäßig auf die langfristige Bedarfsstufe, aber auch die kurz- und mittelfristige Bedarfsstufe sind in jeweils relevanten Umfang vertreten. Aktuell befindet sich der Sonderstandort in einer partiellen Umstrukturierung im Sinne des Umsatzäquivalenzprinzips (Verkleinerung des ansässigen SB-Warenhauses und Betreiberwechsel sowie Ansiedlung eines Baumarktes der Fa. Bauhaus), die mit einer Reduzierung der bislang am Standort sehr dominanten nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote zugunsten nicht-zentrenrelevanter Sortimente einhergeht. Auch zukünftig sollten dem Standort Entwicklungsoptionen ausschließlich über das Umsatzäquivalenzprinzip eingeräumt werden.

Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich Hofsteder Straße (vgl. Karte 95) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort ohne räumliche Erweiterungspotenziale** zu definieren.

- Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt im Wesentlichen mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 überein. Lediglich im rückwärtigen Bereich des Betriebes Media Markt wird die Abgrenzung etwas enger gefasst und an die Grundstücksgrenzen angepasst.
- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation v. a. zu dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt, aber auch den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, ist zukünftig eine **Weiterentwicklung** des Standortes, insbesondere ein **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebotes**, konsequent **restriktiv** zu behandeln.
- Die vorhandenen Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Kernsortiment genießen dabei **Bestandsschutz**, ebenso wie die planungsrechtlich zulässigen Verkaufsflächen.
- Ausdrücklich erwünscht sind auch weiterhin Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

Karte 95: Abgrenzung des Sonderstandortes Hofsteder Straße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012

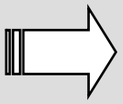


Quelle: eigene Darstellung

9.5.6 Sonderstandort Ruhrpark

Das städtebaulich nicht integrierte Einkaufszentrum Ruhrpark befindet sich im Stadtbezirk Nord in verkehrsgünstiger Lage nahe dem Kreuzungspunkt der BAB A40 und A43. Es ist auf ein gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet ausgerichtet. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 71.500 m² (gemäß den abgestimmten Erhebungen der GMA im Jahr 2009), die schwerpunktmäßig auf die mittelfristige Bedarfsstufe entfällt, tritt der größte Sonderstandort der Stadt Bochum in eine besondere Konkurrenzposition zum innerstädtischen Einzelhandel, aber auch zu den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen.

Für das Einkaufszentrum wurde nach einem Wechsel von Eigentümer und Management im Jahr 2010 mit einer Umstrukturierung begonnen, in deren Rahmen die Wegeführung im Einkaufszentrum durch Herstellung eines (partiellen) Rundlaufs optimiert werden soll. Außerdem ist eine qualitative Aufwertung anvisiert. Planungsrechtlich ist der Gesamtstandort derzeit nur unzureichend abgesichert; es existieren weder eine Begrenzung der Gesamtverkaufsfläche noch Verkaufsflächenobergrenzen für die zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente. Diesbezüglich fand auf Basis von gutachterlichen Stellungnahmen der Büros GMA und Junker und Kruse[36] eine Abstimmung zwischen der Stadt Bochum und dem Investor statt, in deren Ergebnis die Gesamtverkaufsfläche des Ruhrparks künftig auf 69.700 m² reduziert werden soll. Diese Fläche soll grundsätzlich vollständig durch zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente genutzt werden können, was gegenüber dem faktischen Status Quo der zentren- und nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche von 66.200 m² eine Erhöhung bedeuten würde, gegenüber dem planungsrechtlich möglichen Status Quo jedoch eine Reduzierung. Zusätzlich sollen am Standort erstmals auch für die einzelnen Branchen Verkaufsflächenobergrenzen eingezogen werden. Diese gehen jeweils über den faktischen Status Quo hinaus (Ausnahme Nahrungs- und Genussmittel), um dem Betreiber im Sinne einer Poolbildung eine gewisse Flexibilität in der Branchenzusammensetzung zu ermöglichen. Die Gesamtverkaufsfläche darf jedoch nicht überschritten werden.



Zukünftig ist der abgegrenzte Standortbereich Ruhrpark (vgl. Karte 96) im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur als **Sonderstandort ohne räumliche Erweiterungspotenziale** zu definieren.

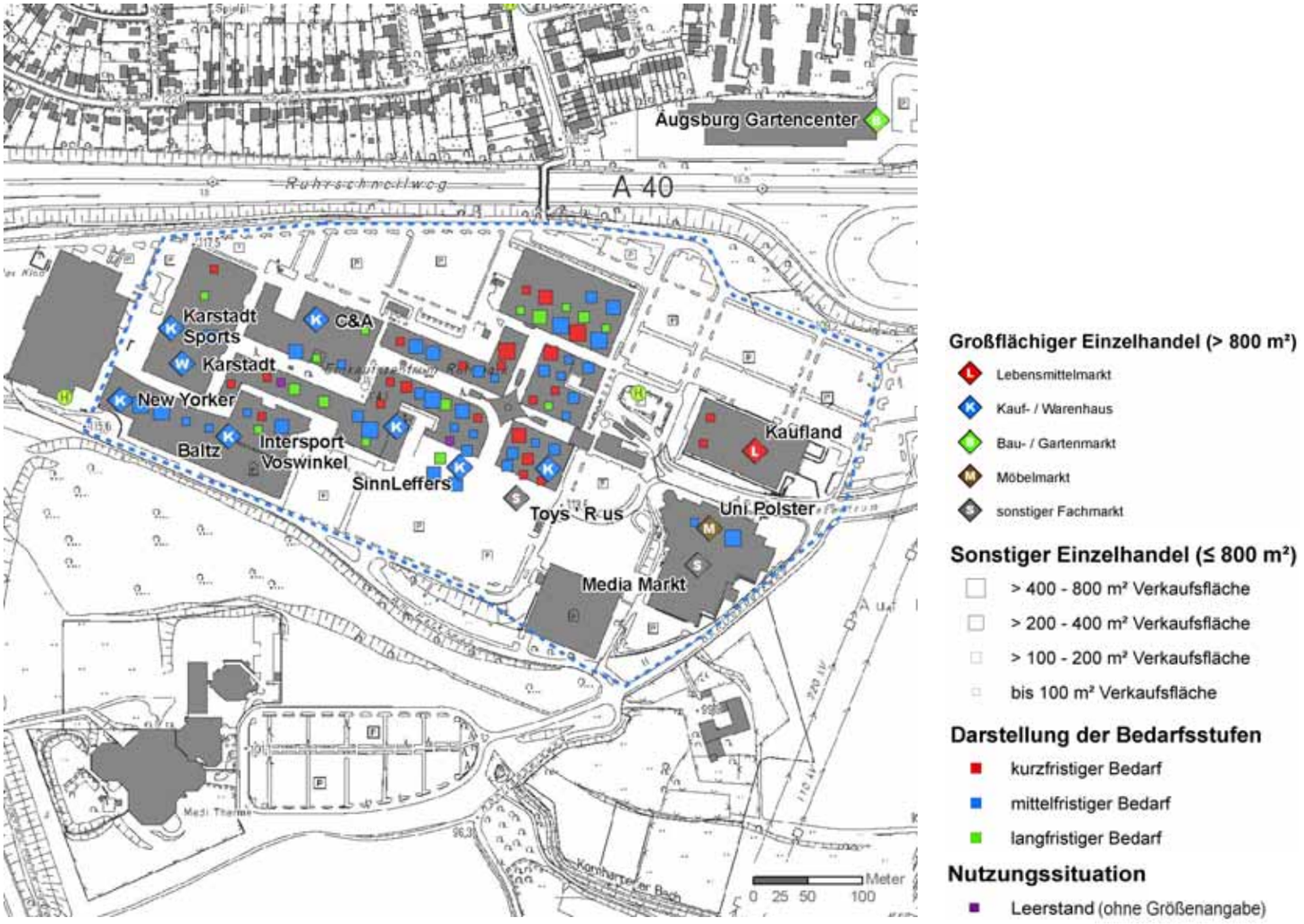
- Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 überein.
- Eine Entwicklung dieses Standortes, der in sehr großem Umfang zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandel aufweist, in Richtung eines Sonderstandortes für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel erscheint nicht realistisch. Erwünscht, jedoch vor dem Hintergrund der Betreiberpläne (siehe oben) ebenfalls unrealistisch, sind Umstrukturierungen unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips (vgl. Kapitel 9.7.4), die zu einem quantitativen Ausbau der Gesamtverkaufsfläche bei gleichzeitiger Reduzierung der Verkaufsfläche für nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente führen.

[36] GMA (2012): Auswirkungsanalyse zur Umstrukturierung des Ruhrpark Einkaufszentrums in BOCHUM. Köln; Junker und Kruse (2012): Geplante Umstrukturierung des Einkaufszentrums Ruhrpark in Bochum. Stellungnahme unter besonderer Berücksichtigung möglicher Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Bochum sowie der Kompatibilität des Vorhabens mit dem Entwurf des Masterplan Einzelhandel Bochum 2012. Dortmund.

- Im Sinne der Ziele und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel ist die aktuell betriebene, **planungsrechtliche Absicherung** des Standortes Ruhrpark mit einer **klaren Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Verkaufsflächen** grundsätzlich zu begrüßen. Ein über die **abgestimmten, planungsrechtlich zu fixierenden Obergrenzen** hinausgehender **Ausbau** ist entsprechend klar **restriktiv** zu behandeln.

- Gleichzeitig ist jedoch darauf hinzuweisen, dass die Umstrukturierung des Standortes mit einer **erhöhten Ausstrahlung und Steigerung seiner Produktivität** einhergehen wird, die sich auch zu Lasten der Innenstadt sowie der sonstigen schützenswerten Strukturen auswirken kann.

Karte 96: Abgrenzung des Sonderstandortes Ruhrpark gemäß Masterplan Einzelhandel 2012



Quelle: eigene Darstellung

9.6 Sicherung der Grund- und Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger (vgl. Kapitel 2). Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Bochumer Stadtgebiet ist somit ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Bochum und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes ist zu vermeiden. Oberste Priorität besitzt dabei die Sicherung der Angebote in den zentralen Versorgungsbereichen sowie der ergänzenden Nahversorgungsstandorte in den Siedlungsbereichen.

Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohner gegeben ist. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Bochum städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstatten,
- Betreibern und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Bochum lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

Lokale Versorgungslücken

- Bei einer im unteren Bundesdurchschnitt liegenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Bochum im Lebensmittelbereich von 0,36 m² pro Einwohner und einer relativ ausgewogenen Verteilung der Betriebe im Bochumer Stadtgebiet, jedoch mit teilweise hohen Angebotskonzentrationen an nicht integrierten Standorten, bestehen einige räumliche Versorgungslücken (vgl. auch Kapitel 6.3 und 6.4).
- Es sollte generell möglich sein, dass zur Behebung solcher Versorgungslücken auch weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte (kleinflächig sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch großflächig) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können[37], die als schützenswerte Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 9.2) das System der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. Für eine entsprechende Einstufung müssen sie jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu Grundsatz 1 in Kapitel 9.7.2), zu denen insbesondere zählen:
  - städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche und fußläufige Erreichbarkeit,
  - keine direkte Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen,
  - ausreichendes Bevölkerungspotenzial in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche.

[37] Zu den sinnvollen, flankierenden Maßnahmen zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaber bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen.

- Zur Operationalisierung des letztgenannten Kriteriums bietet sich die **35 %-Regel**[38] an, die in ähnlicher Form bereits Bestandteil des Masterplans 2006 war und im Rahmen von Grundsatz 1 in Kapitel 9.7.2 näher erläutert wird. Unter Anwendung der 35 %-Regel ergibt sich für einen strukturprägenden Markt in der Minimalgrößenordnung von 400 m² ein erforderliches Bevölkerungspotenzial von mindestens 2.000 Einwohnern im Nahbereich; für einen Markt in einer modernen Größenordnung von mindestens 800 m² Verkaufsfläche ein ca. doppelt so hohes.

- Auch ist sicherzustellen, dass solitäre Nahversorgungsstandorte nicht in direkte Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen treten. In diesem Zusammenhang fungieren die fußläufigen 600-Meter-Einzugsbereiche der **zentralen Versorgungsbereiche** als „**Schutzzonen**", in Karte 97 blau dargestellt[39]. Um den zentralen Versorgungsbereichen nicht das zur Funktionsfähigkeit notwendige, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial abzuziehen, müssen sich schützenswerte Nahversorgungsstandorte außerhalb dieser Schutzzonen befinden; zudem sind diese Schutzzonen bei der Ermittlung des Einwohnerpotenzials im Nahbereich eines solitären Marktes nicht einzubeziehen.

- Alle in Bochum bestehenden strukturprägenden Märkte ab ca. 400 m² Verkaufsfläche, die diese Kriterien für die Einstufung als **schützenswerter Nahversorgungsstandort** erfüllen, sind in der nachfolgenden Karte 97 mit roten **600-Meter-Radien** dargestellt. Ebenfalls dargestellt, jedoch ohne Radien, sind Betriebe unter 400 m² Verkaufsfläche sowie solche solitären Lebensmittelmärkte, die die o. g. Kriterien nicht erfüllen (z. B. aufgrund einer städtebaulich nicht integrierten Lage). Sie werden bei der nachfolgenden Bewertung ebenfalls einbezogen, besitzen jedoch einen anderen Stellenwert.

- In der kartographischen Darstellung lassen sich die derzeit weder durch zentrale Versorgungsbereiche noch schützenswerte Nahversorgungsstandorte fußläufig versorgten Bereiche ablesen.

- Die Verschneidung mit einer Bevölkerungsdichtekarte, die den Grad der Dichte in unterschiedlichen Graustufen abbildet, ermöglicht hierbei eine Lokalisierung der **unterversorgten Bereiche** mit den größten Bevölkerungspotenzialen.

- Alle Versorgungslücken, in denen die Mantelbevölkerung prinzipiell als ausreichend für einen Markt in marktgängiger Größenordnung eingestuft werden kann, sind in der nachfolgenden Karte 97 unter Nennung der Bevölkerungszahlen markiert (= **Suchbereiche Nahversorgung**). Es handelt sich um folgende Bereiche:

  - **Stadtbezirk Mitte, Goldhamme**: Durch die geplante Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters, für die bereits Baurecht geschaffen wurde, wird diese fußläufige Versorgungslücke jedoch in naher Zukunft behoben.
  - **Stadtbezirk Nord, Rosenberg**: Der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtteil liegt unterhalb einer strukturprägenden Größenordnung von 400 m² Verkaufsfläche; Erweiterungsmöglichkeiten bestehen am derzeitigen Standort nicht. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich Rosenberg sollten daher auch Alternativstandorte außerhalb der kleinen, bestehenden Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil geprüft werden, welche aufgrund ihrer geringen Größe nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann (vgl. Kapitel 7.4.4).

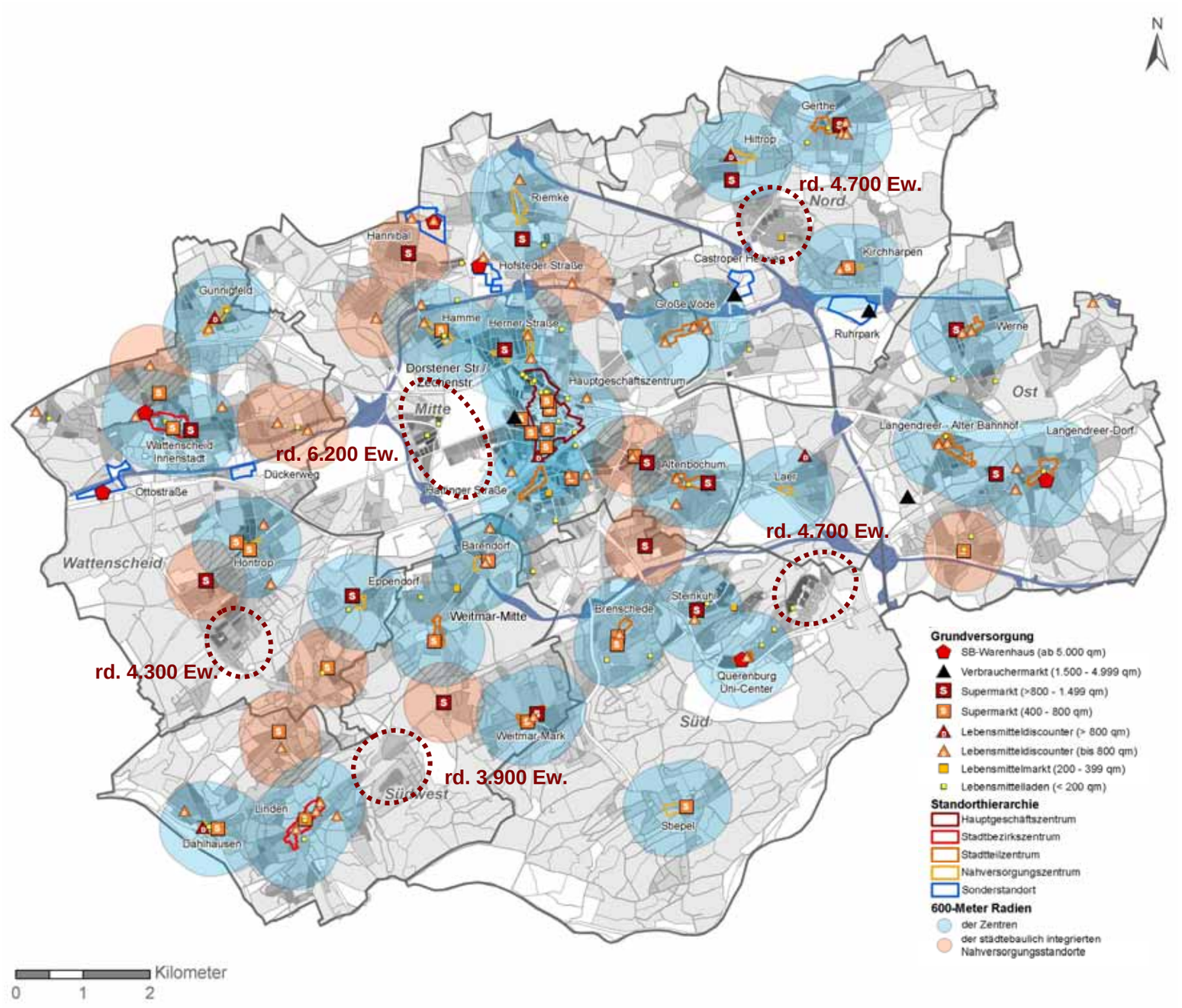
[38] Der sortimentsspezifische Umsatz eines Lebensmittelmarktes sollte demnach eine Quote von 35 % der entsprechenden lokalen Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich nicht überschreiten.

[39] Einziger zentraler Versorgungsbereich ohne zugewiesene Schutzzone ist das besondere Stadtbezirkszentrum Hattinger Straße, dem explizit keine klassische Nahversorgungsfunktion mit Lebensmitteln zugewiesen ist (vgl. Kapitel 9.4.8).

- Stadtbezirk Süd, Hustadt: In dem relativ dicht besiedelten Bereich besteht für rd. 4.700 Menschen derzeit keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung mit Lebensmitteln. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich Hustadt sollten daher auch Alternativstandorte außerhalb der kleinen, bestehenden Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil geprüft werden, welche aufgrund ihrer geringen Größe nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann (vgl. Kapitel 7.6.4). Auch insgesamt stellt sich der Stadtbezirk Süd bezüglich seiner Angebotsausstattung im Lebensmittelbereich unterversorgt dar (vgl. Kapitel 6.4 und 7.6). Weitere Ansiedlungen und / oder Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben sollten sich jedoch auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren, die aufgrund ihrer günstigen räumlichen Verteilung für einen Großteil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit bieten (vgl. Karte 97).
- Stadtbezirk Südwest, nordöstliches Linden: Hier befindet sich ein knapp 3.900 Einwohner umfassender, unterversorgter Bereich. Eine mögliche Ansiedlung sollte jedoch nicht in Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen Linden und Weitmark-Mark treten. Vor dem Hintergrund des geringen Bevölkerungspotenzials, welches sich eher an der Untergrenze für einen marktgängigen Markt bewegt, ist einer entsprechenden Entwicklung hier keine Priorität einzuräumen.
- Stadtbezirk Wattenscheid, südliches Höntrop: In dem relativ dicht besiedelten Bereich besteht für rd. 4.300 Menschen nach der Aufgabe eines Lebensmittelmarktes am Ginsterweg keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung mit Lebensmitteln. Eine Revitalisierung des bestehenden Standortes bzw. Neuansiedlung an anderer geeigneter Stelle ist vor diesem Hintergrund grundsätzlich zu befürworten. Gleichzeitig ist jedoch sicherzustellen, dass eine entsprechende Entwicklung dem nahegelegenen Nahversorgungszentrum Höntrop keine weiteren Kaufkraftpotenziale abzieht – zumal im Umfeld bereits eine angespannte Wettbewerbssituation durch Konkurrenzstandorte (darunter ein Standort, der nicht die Kriterien eines schützenswerten Nahversorgungsstandortes gemäß Masterplan Einzelhandel erfüllt) besteht.

- In den sonstigen räumlich unversorgten, jedoch zu dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von„Nachbarschaftsläden“ oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können auch mobile Verkaufswagen einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung vor Ort leisten.

Karte 97: Zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte in Bochum mit 600-Meter-Radien und Suchbereiche Nahversorgung (rot umrandet) mit Bevölkerungszahlen



Quelle: eigene Darstellung

Erreichbarkeit verbessern

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kunden nicht verzichten. Im Dialog mit den Inhabern oder Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmer sowie der Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzanzahl gefunden werden. Bezüglich der konkreten Bemessung von Stellplatzanlagen bei Lebensmittelmärkten ist an dieser Stelle auch auf die diesbezüglichen, ergänzenden Empfehlungen im Masterplan Einzelhandel 2006[39] zu verweisen.

Einzelhandelsbetriebe zu multifunktionalen Nahversorgungsstandorten ausbauen

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z. B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food / Imbiss).

Märkte unterstützen

Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. Münsterland, Bergisches Land, Raum Unna / Soest). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz.

[39] vgl. Kapitel 9.2 im Masterplan Einzelhandel 2006; „Bemessung von Stellplatzanlagen bei Lebensmittelmärkten“

9.7 Grundsätze der Entwicklung des Einzelhandels in Bochum

Insbesondere im Rahmen der zukünftigen bauleitplanerischen Umsetzung stellt der Masterplan Einzelhandel eine wichtige Entscheidungsgrundlage für zukünftige politische wie städtebauliche Entscheidungen in Richtung Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum dar. Auch kommt ihm die Bedeutung als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu. Es gibt aber keine abschließende Auskunft über die städtebauliche Steuerung von Einzelhandelsnutzungen. Vielmehr formuliert es Leitvorstellungen und Grundregeln, die im (bauleitplanerischen) Einzelfall umzusetzen sind. Somit ist die Stadt Bochum nicht von der Pflicht entbunden, in jedem Einzelfall zu prüfen, welche bauleitplanerischen Festsetzungen städtebaulich gerechtfertigt werden können und mit dem Abwägungsgebot vereinbar sind.

Dabei gilt es zu berücksichtigen, dass bei isolierter Betrachtung einzelner Vorhaben nicht in jedem Fall negative Auswirkungen auf die Versorgungssituation in den zu schützenden zentralen Lagen aufgezeigt werden können. Bei solchen **Einzelfallbetrachtungen** (z. B. im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsanalyse), bei denen häufig nur bestimmte Teilbereiche des Stadtgebietes untersucht werden, liegen Auswirkungen durch absatzwirtschaftliche Umverteilungen nicht selten unterhalb einer städtebaulich relevanten Schwelle. Folgerichtig kommt somit die Einzelfallbetrachtung häufig zum Ergebnis der Verträglichkeit eines beantragten Vorhabens.

Im Rahmen der Erarbeitung des gesamtstädtischen Masterplans Einzelhandel bilden hingegen **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für das gesamte Stadtgebiet** den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in der Stadt Bochum abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als zukünftiger Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Vorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser gesamtstädtischen Betrachtungsweise ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb des zentralen Versor-

gungsbereiches berücksichtigt werden. Dadurch können u. U. Umsatzumverteilungen die städtebauliche Relevanzschwelle – abweichend zur Einzelfallbetrachtung – (z. T. deutlich) übersteigen und somit mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf die Versorgungsstruktur aufgezeigt werden.

Es sollen für Bochum die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die als „Ansiedlungsregeln" zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d. h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wäre, gilt mindestens der „passive" Bestandsschutz. Dieser ist begrenzt auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Funktion. Er erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung.[40] In einzelnen – nachfolgend explizit aufgeführten – Fällen kann durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen gemäß § 1 (10) BauNVO auch abweichend ein erweiterter bzw. aktiver Bestandsschutz festgesetzt werden, der auch maßvolle Erweiterungen bzw. Nutzungsänderungen über den derzeitigen Bestand hinaus gewährleisten kann[41].

Die Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum werden im Folgenden dargestellt. In Abweichung vom Masterplan Einzelhandel 2006 erfolgt eine Neugliederung in drei Haupt-Grundsätze analog zu den Sortimentskategorien

- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten,
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten und
- Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nichtzentrenrelevanten Kernsortimenten.

Die entsprechenden Ausnahmeregelungen sind jeweils Bestandteil der einzelnen Grundsätze. Dabei ergibt sich aber nicht nur für den großflächigen Einzelhandel, sondern auch für Einzelhandelsbetriebe, die mit ihrer Verkaufsflächengröße unterhalb der Großflächigkeit bleiben, ein Steuerungserfordernis, dem die nachfolgend formulierten Grundsätze Rechnung tragen. Es sind somit insgesamt sechs Fallkonstellationen zur Steuerung des Einzelhandels zu unterscheiden, die unter Berücksichtigung der allgemeinen Zielsetzungen des Masterplans Einzelhandel Bochum sowie der gesetzlichen Rahmenbedingungen dargestellt werden.

Tabelle 72: Fallkonstellationen der Einzelhandelssteuerung

	Kernsortiment		Größenordnung	Mögliche Beispiele
Grundsatz 1	nahversorgungsrelevant	1	≤ 800 m² VKF	Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte (z. B. Obst und Gemüse), Spezialgeschäfte (z. B. Süßwaren; Bäcker)
		2	> 800 m² VKF	SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt, Supermarkt, Lebensmitteldiscounter
Grundsatz 2	zentrenrelevant	3	≤ 800 m² VKF	Textildiscounter, Schuhfachmarkt, Musikfachgeschäft
		4	> 800 m² VKF	Textilkaufhaus, Schuhfachmarkt, Elektronikfachmarkt
Grundsatz 3	nichtzentrenrelevant	5	≤ 800 m² VKF	Teppichfachgeschäft, Parkettstudio
		6	> 800 m² VKF	Möbelhaus, Küchenstudio, Baumarkt, Gartencenter

Quelle: eigene Zusammenstellung

[40] vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster.

[41] Darüber hinaus besteht grundsätzlich auch die Möglichkeit, den aktiven Bestandsschutz so zu gestalten, dass er zwar bei Zerstörung des Objektes oder Aufgabe der Nutzung erhalten bleibt, er jedoch keine Entwicklungsoptionen beinhaltet.

9.7.1 Exkurs – Herleitung des Bochumer Nahversorgungsladens

Die lang anhaltende Diskussion um die Schwelle der Großflächigkeit sowie um die Definition der Verkaufsfläche hat

- verschiedene Blüten getrieben (warum war ein Einzelhandelsbetrieb mit 699,94 m² Verkaufsfläche grundsätzlich nicht großflächig, ein Ladenlokal mit 700,05 m² Verkaufsfläche dann sehr wohl?) und
- häufig für Verwirrung gesorgt (zählen die Aufstellflächen für Einkaufswagen zur Verkaufsfläche; ist der Einkaufsvorgang nach dem Bezahlen abgeschlossen und zählt somit die Vorkassenzone nicht mehr zur Verkaufsfläche?).

Durch die klarstellenden Urteile des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 und damit einer Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche sollten diese Diskussionen – bis auf weiteres – jedoch beendet sein. Wie selbstverständlich sind nach den 699,94 m² Verkaufsfläche-Bauanträgen nunmehr 799,94 m² Verkaufsfläche-Bauanträge auf die Gemeinden zugekommen; doch alleine die Klarstellung der Definition, welche Fläche zur Verkaufsfläche hinzuzurechnen ist, wird in den meisten Fällen dazu führen, dass viele, allen voran Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese neue Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

So begrüßenswert diese Klarstellung auch im Sinne der täglichen Anwender ist, so beklagenswert ist die – auch in der Vergangenheit praktizierte – einseitige Anwendung bzw. Interpretation. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erst ab einer Verkaufsflächengrößenordnung von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Jedoch können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche und nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten schnell sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentsspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch die Stadt Bochum, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Bochum wäre ein kompletter Ausschluss des nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Großstädte wie Bochum weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiter zu entwickeln, für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in Bochum wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

Die bisherige Rechtsprechung lässt es jedoch nicht zu, dass ein allgemeingültiger Anlagentyp dieser Forderung gerecht werden kann. Andererseits kann aus der einschlägigen Rechtsprechung geschlussfolgert werden, dass auf der Basis der Kriterien Sortimentsstruktur und Verkaufsfläche eine sachgerechte Beschreibung eines Anlagentyps i.S.v. § 1 (9) BauNVO möglich ist. Auf der Basis eines kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes kann es somit gelingen, einen solchen Anlagentyp, bezogen auf die konkrete örtliche Situation in der jeweiligen Gemeinde, zu beschreiben. Hierbei können auch besondere, nur in der jeweiligen Gemeinde vorherrschende Rahmenbedingungen, Berücksichtigung finden. Grundsätzlich bedarf es einer entsprechenden Herleitung und Begründung, warum der definierte Anlagentyp typprägend für die örtliche Situation ist. Er sollte / muss auch eine Verkaufsflächenobergrenze beinhalten, um das

Ziel, welches mit dieser Technik verfolgt werden soll, nicht zu gefährden: den Schutz der zentralen Versorgungsbereiche in der jeweiligen Gemeinde. Diese Verkaufsflächenobergrenze muss zwangsläufig deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit liegen, da ansonsten negative Auswirkungen nicht ausgeschlossen werden können. Aller Voraussicht nach wird es auch angezeigt sein, eine Obergrenze von (auch deutlich) weniger als 400 m² Verkaufsfläche zu definieren, da nach wie vor der weitaus überwiegende Anteil eines gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes durch „traditionelle Einzelhandelsbetriebe" (Fachgeschäfte) geprägt ist, die kleiner als 200 m², ja häufig sogar kleiner als 100 m² Verkaufsfläche sind.

Um die Ortstypik eines solchen Anlagentyps zu unterstreichen, kann es sinnvoll sein, auch in Anlehnung an die bisher einzig existierenden Beispiele in Deutschland, einen entsprechenden Namen zu entwickeln, der sowohl den anzulegenden Kriterien als auch der ortstypischen Besonderheit Rechnung trägt. Für die Stadt Bochum wurde daher eine Herleitung bzw. Definition des „Bochumer Nahversorgungsladens" vorgenommen.

Definition des „Bochumer Nahversorgungsladens" i. S. v. § 1 Absatz 9 BauNVO

Der „Bochumer Nahversorgungsladen" ist als bestehender Anlagentyp zu beschreiben. Er ist in der spezifisch bestehenden Form nicht bundesweit zu finden, sondern stellt im Stadtgefüge eine Bochumer Besonderheit dar, von der eine Prägung der städtischen Strukturen und des Ortsbildes ausgeht.

Zur näheren Klassifizierung erfolgte eine branchen- und verkaufsflächenbezogene Auswertung der Erhebungsdaten aller Bochumer Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen. Im Ergebnis lassen sich folgende Merkmale des Bochumer Nahversorgungsladens herausstellen:

- Es überwiegen Erdgeschossnutzungen in Mehrfamilienhäusern an hoch frequentierten Straßen, in Nebenstraßen oftmals auch in Eckgebäuden im Erdgeschoss von Mehrfamilienhäusern.
- Die Verkaufsfläche dieser Läden bewegt sich oftmals in einer sehr geringen Größenordnung. Über 80 % der Läden weisen eine Verkaufsfläche von maximal 150 m² auf. Diese Größenordnung kann als Verkaufsflächenobergrenze für den typischen Bochumer Laden charakterisiert werden.
- Es handelt sich meistens um Fachgeschäfte in integrierten Lagen bzw. Wohn- und Mischgebieten, auch Gemengelagen mit stark eingegrenztem Sortiment des kurzfristigen Bedarfes für die Bevölkerung. Insgesamt verfügen etwa drei Viertel der Läden über ein nahversorgungsrelevantes Kernsortiment, davon schwerpunktmäßig Lebensmittel.

9.7.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 1)

Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung von funktionsfähigen Zentren sowie von ergänzenden Nahversorgungsstandorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bochumer Bevölkerung.

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

Ausnahme 1

Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten können in städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche der Nahversorgung dienen. Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei mittels Bauleitplanung auszuschließen.

Ausnahme 2

In Gewerbegebieten können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen Kioske und Tankstellenshops ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus können in Gewerbegebieten kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) zugelassen werden, wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Erläuterungen zu Grundsatz 1:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen liegen.

Um die Kompatibilität und „hierarchische Ordnung“ der zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und die Nahversorgung möglichst kleinmaschig und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie positiv zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen, ohne diese an anderer Stelle im Bestand zu gefährden oder gewünschte Entwicklungen zu beeinträchtigen. Eine für die Bochumer Zentrenstruktur verträgliche Größenordnung solcher Entwicklungen ist dabei abhängig von der Hierarchiestufe des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches.

Während für das Hauptgeschäftszentrum sowie die Stadtbezirkszentren Wattenscheid und Linden lediglich die regionale

Verträglichkeit eines Vorhabens zu beachten ist, gelten für Entwicklungen in den Stadtteil- und Nahversorgungszentren jeweils Größenbeschränkungen, die jedoch genug Spielraum für die Ansiedlung heutzutage üblicher Betriebsgrößenordnungen bieten[42]. Folgende **Obergrenzen** werden für die **Gesamtverkaufsfläche** von **Einzelbetrieben** mit **nahversorgungsrelevantem Kernsortiment** festgesetzt:

- Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirkszentren: keine Größenbeschränkung,
- Stadtteilzentren: maximal 1.500 m²,
- Nahversorgungszentren: maximal 1.200 m² (eine Ausnahme sollte jedoch dann ermöglicht werden, wenn die Kaufkraftabschöpfung des geplanten Marktes innerhalb eines Radius von 600 Metern eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet).

Mit diesen Verkaufsflächen-Obergrenzen ist eine Zentren-Hierarchisierung in Abhängigkeit von einer an der Versorgungsfunktion der einzelnen Zentrenkategorien orientierten Kaufkraftabschöpfung gewährleistet. So steht den Nahversorgungszentren ein eingeschränktes Bevölkerungspotenzial von durchschnittlich rd. 6.000 Einwohnern zur Verfügung, während die Stadtteilzentren und insbesondere die Stadtbezirkszentren größere Versorgungsbereiche aufweisen, die entsprechend größer dimensionierte Entwicklungen erlauben. Mit den definierten Maximalgrößen ist jedoch gewährleistet, dass auch in den zentralen Versorgungsbereichen unterer Kategoriestufen grundsätzlich marktgängige Lebensmitteldiscounter und Vollsortimenter entwickelt werden können. Mit wenigen Ausnahmen (SB-Warenhäuser in den Stadtteilzentren Querenburg Uni-Center und Langendreer-Dorf) unterschreiten die derzeitigen Betriebsgrößen in den zentralen Versorgungsbereichen jeweils die empfohlenen Obergrenzen – zumeist deutlich.

Zusätzlich ist eine Limitierung der Verkaufsflächen von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in Form von **Einkaufszentren** gerade für die Zentren der unteren Hierarchiestufen von Bedeutung, stellen Einkaufszentren doch eine bauliche und funktionale Einheit dar, die auch bezüglich ihrer möglichen Auswirkungen in der Gesamtheit zu betrachten ist. Sie können ein beachtliches Gewicht innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches erlangen und sind daher generell in Bezug auf ihren Mikrostandort innerhalb des Zentrums und ihre Dimensionierung verträglich für die bestehenden Strukturen zu gestalten. Generell sollen Einkaufszentren nur in den Zentren der Kategorien I bis III zulässig sein, wobei für die Zentren der Kategorien I und II keine pauschalen Obergrenzen empfohlen werden. Für Zentren der Kategorie III wurde aus den hier maximal zulässigen Verkaufsflächen der Einzelbetriebe der Idealtyp eines „kleinen Einkaufszentrums" hergeleitet, in dem typischerweise z. B. ein Supermarkt (max. 1.500 m²), ein Lebensmitteldiscounter (1.000 m²) und weiterer nahversorgungs- und / oder zentrenrelevanter Einzelhandel auf bis zu 1.000 m² Verkaufsfläche ansässig sind.

Somit gelten folgende **maximale Obergrenzen** für die **Gesamtverkaufsfläche** der **zentren- und nahversorgungsrelevanten** Sortimente in **Einkaufszentren** innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

- Hauptgeschäftszentrum: keine Größenbeschränkung (Kriterium: regionale Verträglichkeit),
- Stadtbezirkszentren: keine Größenbeschränkung (Kriterium: kommunale und regionale Verträglichkeit),
- Stadtteilzentren[43]: maximal 3.500 m²,
- Nahversorgungszentren: keine Zulässigkeit.

Ausnahmen von Grundsatz 1:

Die nachfolgenden Ausnahmen können im Sinne einer flächendeckenden Nahversorgung im Einzelfall möglich sein. Sie dürfen die wohnortnahe Grundversorgung im Stadtgebiet jedoch nicht

[42] Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2006 erfolgte eine leichte Anhebung der Obergrenzen.

[43] Einen Sonderfall stellt hierbei das Stadtteilzentrum Querenburg Uni-Center dar, da hier das Stadtteilzentrum ausschließlich aus einem Einkaufszentrum besteht. Dieses Stadtteilzentrum ist somit von der empfohlenen Begrenzung ausgenommen.

im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen.

In städtebaulich integrierten Lagen[44] außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten gemäß Ausnahme 1 sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch eine Versorgungslücke im Nahbereich geschlossen werden kann. Neben der Voraussetzung einer vorrangigen Nahversorgungsfunktion ist hierbei sicherzustellen, dass vom Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel (vgl. Kapitel 9.2) ausgehen.

Regelmäßig kann in der Stadt Bochum eine Zentrenverträglichkeit unterstellt werden, wenn Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten in städtebaulich integrierten Lagen eine Größenordnung von 150 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten und der ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden dienen (Bochumer Nahversorgungsladen, vgl. Kapitel 9.7.1). Für darüber hinausgehende Dimensionierungen bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einer Nahversorgungsfunktion kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort außerhalb der 600-Meter-Schutzzonen der zentralen Versorgungsbereiche handelt und
- die sortimentsspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens in einem fußläufigen Einzugsbereich (600-Meter-Radius ohne Schutzzonen der Zentren) eine Quote von 35 % der sortimentsspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel[45]) der Bevölkerung nicht überschreitet.

Um diese Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 800 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich vorhanden sein[46]. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände. Mit Blick auf die ortsspezifischen Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Bochum ist das Potenzial für entsprechende Betriebseinheiten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche generell nur in wenigen Siedlungsbereichen vorhanden (vgl. Kapitel 9.6).

Die genannte Ausnahmeregelung 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten. In Gewerbegebieten können gemäß Ausnahme 2 lediglich Tankstellenshops und Kioske bis zu einer Größenordnung von 60 m² Verkaufsfläche[47] zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen ausnahmsweise zulässig sein.

Darüber hinaus bestehen in Gewerbegebieten für kleinflächige Verkaufsstätten in direkter funktionaler und räumlicher Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben Ansiedlungsperspektiven, wenn Verkaufsfläche wie Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind („Handwerkerprivileg"). Um dies zu gewährleisten,

[44] Zur Definition siehe Tabelle 2 in Kapitel 3.1.

[45] Diese liegt im Bochum derzeit bei rund 2.030 Euro pro Einwohner (BBE Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2010).

[46] Bei einer Flächenproduktivität von 4.500 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 %.

[47] Die ausnahmsweise Zulässigkeit von Kiosken und Tankstellenshops in GE-Gebieten ermöglicht ein Basisangebot von Zeitungen, Tabakwaren, Getränken oder Snacks für die dort arbeitenden Menschen. Aus den Betriebsgrößenstrukturen der Stadt Bochum ergibt sich eine charakteristische Größenordnung von ca. 60 m² Verkaufsfläche als maximale Obergrenze für entsprechende Ansiedlungen. Diese Größe wird von über 90 % der bestehenden Anbieter unterschritten.

sollte die Verkaufsfläche planungsrechtlich in ihrer absoluten sowie ggf. ergänzend in ihrer relativen Dimensionierung begrenzt werden, wobei die konkrete Größenordnung jeweils aus der Charakteristik des Gebietes und der Betriebe abzuleiten ist. Die Ausnahmeregelungen des Handwerkerprivilegs lassen sich hierbei grundsätzlich auch auf andere Gebietstypen der BauNVO übertragen.

Die Ermöglichung einer derartigen Ausnahmeregelung entspricht etablierten Marktgegebenheiten. Sie berücksichtigt sowohl die Interessen der Betreiber an ihren eingerichteten und ausgeübten Gewerbebetrieben, dient der Attraktivierung der Betriebe und leistet damit auch einen Beitrag zur Standortsicherung. Sie lässt sich darüber hinaus aber auch mit den Zielvorstellungen des Masterplans Einzelhandel Bochum in Einklang bringen. Durch die Beschränkung auf eigene Produkte beziehungsweise durch die funktionale Verknüpfung mit den angebotenen Handwerksleistungen ist der Anwendungsbereich der Regelung derart eingeschränkt, dass sich daraus städtebaulich relevante Beeinträchtigungen für die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen der Stadt Bochum nicht ergeben werden.

9.7.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten (ohne nahversorgungsrelevante) Kernsortimenten (Grundsatz 2)



Ziel:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Bochumer Hauptgeschäftszentrums als bedeutendstem Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren.



Grundsatz 2: Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten[48] Kernsortimenten

a. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

b. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

Ausnahme

In Gewerbegebieten bestehen Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg"), wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Erläuterungen zu Grundsatz 2:

Um die Zukunftsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt mit seiner funktionalen Zuordnung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bochum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe ab 800 m² Verkaufsfläche mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig nur noch im zentralen Versorgungsbereich der Bochumer Innenstadt sowie in den zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien II und III (Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) zulässig sein, um diese Standorte in ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln.

Um die Kompatibilität der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche mit ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bochum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, sind Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Hierarchiestufe des Zentrums zu dimensionieren. Folgende Obergrenzen gelten für die Gesamtverkaufsfläche von Einzelbetrieben mit zentrenrelevantem Kernsortiment:

- Hauptgeschäftszentrum: keine Größenbeschränkung (Kriterium: regionale Verträglichkeit)
- Stadtbezirkszentren: maximal 3.000 m²,
- Stadtteilzentren: maximal 1.000 m²,
- Nahversorgungszentren: maximal 800 m².

[48] jeweils ohne nahversorgungsrelevante Sortimente

Mit diesen Verkaufsflächen-Obergrenzen ist eine Zentren-Hierarchisierung in Abhängigkeit von einer an der Versorgungsfunktion der einzelnen Zentrenkategorien orientierten Kaufkraftabschöpfung gewährleistet. So übernehmen die Nahversorgungszentren in den zentrenrelevanten Branchen nur eine nachrangige Versorgungsfunktion für die durchschnittlich rd. 6.000 Einwohner im Nahbereich, weshalb hier im Sinne des Masterplans Einzelhandel Bochum ausschließlich kleinflächige Entwicklungen zulässig sein sollen. Die Stadtteilzentren und insbesondere die Stadtbezirkszentren weisen größere Versorgungsbereiche und eine umfassendere Versorgungsfunktion auf, weshalb hier – innerhalb der definierten Obergrenzen – prinzipiell auch Entwicklungen im großflächigen Bereich sinnvoll und möglich sein können. Bei der Festsetzung der Obergrenzen erfolgte eine Berücksichtigung des Bestandes: Um den zentralen Versorgungsbereichen weitere Entwicklungspotenziale zu belassen, liegen alle Obergrenzen bewusst deutlich über den derzeitigen Betriebsgrößen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen. Nicht nur in den Nahversorgungs-, sondern auch in den Stadtteilzentren bewegen sich die bestehenden Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment derzeit deutlich unterhalb der Grenze der Großflächigkeit. In den beiden Stadtbezirkszentren sind bereits vereinzelt großflächige Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment ansässig, jedoch liegen ihre Verkaufsflächengrößen bei jeweils weniger als 2.000 m².

Zusätzlich ist eine Limitierung der Verkaufsflächen von Agglomerationen von Einzelhandelsbetrieben in Form von **Einkaufszentren** gerade für die Zentren der unteren Hierarchiestufen von Bedeutung (vgl. Ausführungen zu Grundsatz 1). Generell sollen Einkaufszentren demnach nur in den Zentren der Kategorien I bis III zulässig sein, wobei für die Zentren der Kategorien I und II keine pauschalen Obergrenzen empfohlen werden. Für Zentren der Kategorie III lässt sich aus den hier maximal zulässigen Verkaufsflächen der Einzelbetriebe der Idealtyp eines „kleinen Einkaufszentrums“ mit einer Gesamtverkaufsfläche von bis zu 3.500 m² herleiten (vgl. Ausführungen zu Grundsatz 1).

Somit gelten folgende **maximale Obergrenzen** für die **Gesamtverkaufsfläche** der **zentren- und nahversorgungsrelevanten** Sortimente in **Einkaufszentren** innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche.

- Hauptgeschäftszentrum: keine Größenbeschränkung (Kriterium: regionale Verträglichkeit),
- Stadtbezirkszentren: keine Größenbeschränkung (Kriterium: kommunale und regionale Verträglichkeit),
- Stadtteilzentren[49]: maximal 3.500 m²,
- Nahversorgungszentren: keine Zulässigkeit.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen auch **innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei großflächigen Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche), der Betriebstyp und das Warenangebot des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Ausnahme von Grundsatz 2:

In **Gewerbegebieten** ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“: So bestehen in Gewerbegebieten für **kleinflächige** Verkaufsstätten in direkter **funktionaler** und **räumlicher Verbindung** mit **produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben** Ansiedlungsperspektiven, wenn Verkaufsfläche wie Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind („**Handwerkerprivileg**“), siehe ausführlicher Kapitel 9.7.2).

[49] Einen Sonderfall stellt hierbei das Stadtteilzentrum Querenburg Uni-Center dar, da hier das Stadtteilzentrum ausschließlich aus einem Einkaufszentrum besteht. Dieses Stadtteilzentrum ist somit von der empfohlenen Begrenzung ausgenommen.

9.7.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (Grundsatz 3)



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten auf Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.



Grundsatz 3: Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten

a. Standorte für **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment **können** in **zentralen Versorgungsbereichen** liegen.

b. Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen **großflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment in den **Sonderstandorten** liegen, an den **Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale** jedoch nur in Form von Substitutionen gemäß dem Umsatzäquivalenzprinzip.

c. **Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe** mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht.

d. Zentrenrelevante **Randsortimente** von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche dürfen bis zu **10 %** der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch **2.500 m²** Verkaufsfläche einnehmen.

Ausnahme 1

Für bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der Sonderstandorte sind in geregelten zeitlichen Abständen Erweiterungen um max. 10 % der jeweiligen Gesamtverkaufsfläche in nicht-zentrenrelevanten Sortimenten möglich, sofern der betreffende Standort im ASB liegt. Für darüber hinausgehende Erweiterungen im Kern- und Randsortiment (bis zur Obergrenze gemäß d) ist eine Einzelfallprüfung erforderlich.

Ausnahme 2

In **Gewerbegebieten** bestehen Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in **Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben** („**Handwerkerprivileg**"), wenn

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind.

Erläuterungen zu Grundsatz 3 a und b:

Neben den zentralen Versorgungsbereichen gelten die **Sonderstandorte Castroper Hellweg, Dückerweg und Ottostraße** gelten als **Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten**. Darüber hinaus sind an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale, Hannibal, Hofsteder Straße und Ruhrpark, großflächige Ansiedlungen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips möglich.

Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der

Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dies hingegen gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Bochum insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den definierten Sonderstandorten (vgl. Kapitel 9.5) ist daher, auch im Sinne der Erzielung von Synergieeffekten und der Reduzierung von Verkehrsströmen, der Öffnung neuer Standorte vorzuziehen. Gleiches gilt für Umnutzungen an den Sonderstandorten unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips.

Gemäß **Umsatzäquivalenzprinzip**, welches bereits Bestandteil des Masterplans Einzelhandel 2006 war, wird den **Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale**, die alle in der Regel über einen mehr oder weniger großen Anteil zentrenrelevanter Sortimente verfügen, im Sinne eines Standortumbaus nur die Ansiedlung nicht-zentrenrelevanter Sortimente eingeräumt, wenn zugleich dafür zentrenrelevante Sortimente am selben Standort durch die neu anzusiedelnden nicht-zentrenrelevanten Sortimente substituiert werden. Dies kann jedoch nicht im Verhältnis 1:1 bezüglich des Kriteriums Verkaufsfläche stattfinden, sondern soll auf der Basis des Kriteriums Umsatz stattfinden. Das bedeutet, dass bei einer in der Regel anzunehmenden geringeren Flächenproduktivität des neuen, nicht-zentrenrelevanten Sortiments entsprechend mehr Verkaufsfläche gegenüber der aufzugebenden, bisherigen zentrenrelevanten Verkaufsfläche angesiedelt werden kann. Da die Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips in der Regel zu einem absoluten Verkaufsflächenwachstum am Standort führt, sollte auch an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale eine moderate Erweiterung der räumlichen Ausdehnung der abgegrenzten Sonderstandorte in diesem Fall grundsätzlich möglich sein.

Zugleich ist natürlich sicherzustellen, dass bauleitplanerisch die dann geschaffene Situation dergestalt fixiert ist, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen am Standort nur durch entsprechende Flächensubstitutionen möglich sind. Folgendes Rechenbeispiel, welches dem Masterplan Einzelhandel 2006 entnommen ist, erläutert die Vorgehensweise.

Beispiel für die Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips

Ziel des Prinzips: Aufzeigen von quantitativen Entwicklungsperspektiven für die Bochumer Sonderstandorte (und damit auch möglicherweise die Herausbildung einzelner Profile) mit dem Ziel, die bestehende signifikante innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten in Bochum zu reduzieren.

Voraussetzung: Dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde, der Regelungen zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und / oder zu Begrenzungen einzelner Sortimente beinhaltet.

Schlussfolgerung (ohne Umsatzäquivalenzprinzip): Eine Erweiterung / Änderung ist nur im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Beispiel (fiktiv):

Der Sonderstandort verfügt über folgende (auch planungsrechtlich abgesicherte) Rahmenbedingungen:

- Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 28.000 m²
- Begrenzung einzelner Sortimente (u. a.):
  Bau- und Heimwerkerartikel: 6.000 m² Verkaufsfläche
  Gartenartikel: 1.000 m² Verkaufsfläche
  Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche
  Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche
  Bekleidung, Textilien: 3.500 m² Verkaufsfläche
  Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche
  Drogeriewaren: 800 m²

Planung / Vorhaben: Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes von derzeit 7.500 m² (inkl. Randsortimente) auf 13.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Randsortimente). Nach gültigem Baurecht nicht zulässig und im Sinne des Masterplans Einzelhandel (weitere auch quantitative Attraktivierung eines dezentralen Sonderstandortes mit nennenswerten Anteilen von zentrenrelevanten Sortimenten) zukünftig zu vermeiden.

Planvorhaben jedoch unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips möglich und kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel.

Strategie: Verkaufsflächenerweiterung mit nichtzentrenrelevanten Sortimenten durch gleichzeitige Flächenaufgabe zentrenrelevanter Sortimente, deren Umfang auf Basis des Umsatzes berechnet wird.

Rechenweg:

- Beantragte Erweiterungsfläche für den Bau- und Gartenmarkt:
  5.500 m² Verkaufsfläche.
- Potenzieller Umsatz auf dieser Erweiterungsfläche: 8,25 Mio. Euro[50]
- Erweiterung möglich, wenn hierfür Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten aufgegeben werden, auf denen insgesamt ein Umsatz von 8,25 Mio. Euro erwirtschaftet wird.
- In der Branche Bekleidung / Textilien entspräche dies beispielsweise ca. 2.350 m²[51].

[50] Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 1.500 Euro je m² Verkaufsfläche

[51] Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.500 Euro je m² Verkaufsfläche

Die zukünftigen Rahmenbedingungen des Sonderstandortes stellten sich im Beispiel demnach wie folgt dar:

- Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 31.150 m²
  - = 28.000 m² ursprüngliche maximale Verkaufsfläche
  - + 5.500 m² zusätzliche Verkaufsfläche Bau- und Gartenmarktsortimente
  - – 2.350 m² wegfallende Verkaufsfläche Bekleidung / Textilien

Begrenzung einzelner Sortimente (u. a.):
Bau- und Heimwerkerartikel; Gartenartikel: 12.500 m² Verkaufsfläche[52]
Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche
Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche
Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche
Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche
Drogeriewaren: 800 m² Verkaufsfläche

Somit ergibt sich eine nennenswerte Steigerung der maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche sowie eine (auch unter wettbewerblichen Gesichtspunkten) sinnvolle Anpassung der Betriebsgröße eines wichtigen Einzelbausteines und damit auch ein wichtiger Schritt in Richtung einer langfristigen Bestands- und Standortsicherung. Gleichzeitig wird die innergemeindliche Konkurrenzsituation reduziert. Grundsätzlich ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Außerdem empfiehlt sich der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, um die Substitution abzusichern.

Erläuterungen zu Grundsatz 3 c:

Nicht-zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (z. B. Teppichfachgeschäft, Parkettstudio) kann im Sinne des Masterplans Einzelhandel Bochum auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht. Dies entspricht dem Ziel des Masterplans Einzelhandel Bochum, diese Gewerbegebiete dem Handwerk und dem produzierendem Gewerbe vorzubehalten; eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg" (vgl. Ausnahme 2). Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment gilt hierbei, dass ein mögliches zentrenrelevantes Randsortiment dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss[53]. Eine Massierung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Bochum ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Masterplans Einzelhandel Bochum zuwiderlaufen.

Erläuterungen zu Grundsatz 3 d:

Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht-zentrenrelevanten Randsortimenten an Standorten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Masterplans Einzelhandel in Teilen widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang

[52] Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

[53] Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment[54] vorhanden ist, zulässig sein. Sowohl der § 24 a des am 31.12.2011 außer Kraft getretenen LEPro NRW als auch der Entwurf des LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel[55] sehen für Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO neben der Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche[56] eine absolute Obergrenze von i. d. R. maximal 2.500 m² Verkaufsfläche[57] vor. Diese Obergrenzen, die bereits Bestandteil des Masterplans Einzelhandel Bochum 2006 waren, werden auch im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans, nicht zuletzt aufgrund der guten Erfahrungswerte in der bisherigen Praxis, beibehalten. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche zu beachten. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Ausnahmen von Grundsatz 3:

Bestehende Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte), die ihren Standort außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches und der Sonderstandorte haben, können im Sinne des Masterplans Einzelhandel gemäß Ausnahme 1 ihre Verkaufsfläche erweitern, wenn dies der langfristigen Sicherung ihres Standortes dient und sich diese Erweiterung nicht negativ auf die zentralen Versorgungsbereiche und die Sonderstandorte auswirkt. Dies ist in der Regel dann anzunehmen, wenn die Verkaufsflächenerweiterung ausschließlich durch nicht-zentrenrelevante Sortimente erfolgt und die Erweiterungsfläche einen Anteil von maximal 10 % der vorhandenen Gesamtverkaufsfläche nicht überschreitet (***aktiver Bestandsschutz***).[58] Es wird hierbei – auch unter betriebswirtschaftlichen Aspekten – die Annahme zugrunde gelegt, dass zwischen einzelnen Erweiterungsvorhaben eines Betriebes Abstände von mindestens drei Jahren liegen. In kürzeren Abständen erfolgende oder über die genannte Größenordnung hinausgehende Erweiterungen im Kern- und Randsortiment (bis zur Obergrenze gemäß Grundsatz 3d) bedürfen in jedem Fall einer Einzelfallprüfung und eines Verträglichkeitsnachweises. Auch Betriebsverlagerungen bestehender Anbieter innerhalb des Stadtgebietes zur Erweiterung können grundsätzlich zulässig sein, sofern planungsrechtlich oder durch einen städtebaulichen Vertrag sichergestellt wird, dass keine einzelhandelsseitige Nachnutzung des Altstandortes erfolgt.

In Gewerbegebieten bestehen gemäß Ausnahme 2 für kleinflächige Verkaufsstätten in direkter funktionaler und räumlicher Verbindung mit produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben Ansiedlungsperspektiven, wenn Verkaufsfläche wie Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind („Handwerkerprivileg“), siehe ausführlicher Kapitel 9.7.2).

[54] Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien und Leuchten in Möbelhäusern; Leuchten, Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

[55] Entwurf, Stand 17. April 2012

[56] Ziel gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

[57] Grundsatz gemäß LEP NRW – Sachlicher Teilplan Großflächiger Einzelhandel

[58] Eine landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden.

9.7.5 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Abschließend wird in Tabelle 73 eine zusammenfassende, vereinfachte Übersicht über die Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben gemäß der Grundsätze des Masterplans Einzelhandel gegeben. Das Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Masterplan Einzelhandel und dem darin formulierten, übergeordneten Entwicklungsleitbild sowie mit den Zielen, dem künftigen Standortprofil und den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen folgend sind Einzelhandelsvorhaben generell hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur der Stadt Bochum zu prüfen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine erste Einordnung ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – konkrete landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

Tabelle 73: Einordnung von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den konzeptionellen Aussagen – Übersicht

	nahversorgungsrelevantes Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	zentrenrelevantes Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Sonderfall Einkaufszentrum: Begrenzung der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente	nicht-zentrenrelevantes Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3)*
Zentrenkategorie I – Hauptgeschäftszentrum	ja	ja	ja	ja
Zentrenkategorie II – Stadtbezirkszentren Wattenscheid und Linden	ja	≤ 3.000 m² VKF	ja	ja
Zentrenkategorie III – Stadtteilzentren (z. B. Altenbochum)	≤ 1.500 m² VKF	≤ 1.000 m² VKF	≤ 3.500 m² VKF	ja
Zentrenkategorie IV – Nahversorgungszentren (z. B. Dahhausen)	≤ 1.200 m² VKF (Ausnahme, wenn Kaufkraftabschöpfung im 600 m-Radius < 35%)	≤ 800 m² VKF	nein	ja
Sonderstandorte	nein	nein	nein	Sonderstandorte mit räumlichen Erweiterungspotenzialen: ja Sonderstandorte ohne räumliche Erweiterungspotenziale: > 800 m² VKF nur bei Anwendung Umsatzäquivalenzprinzip

* Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche zu beschränken.

Quelle: Eigene Zusammenstellung

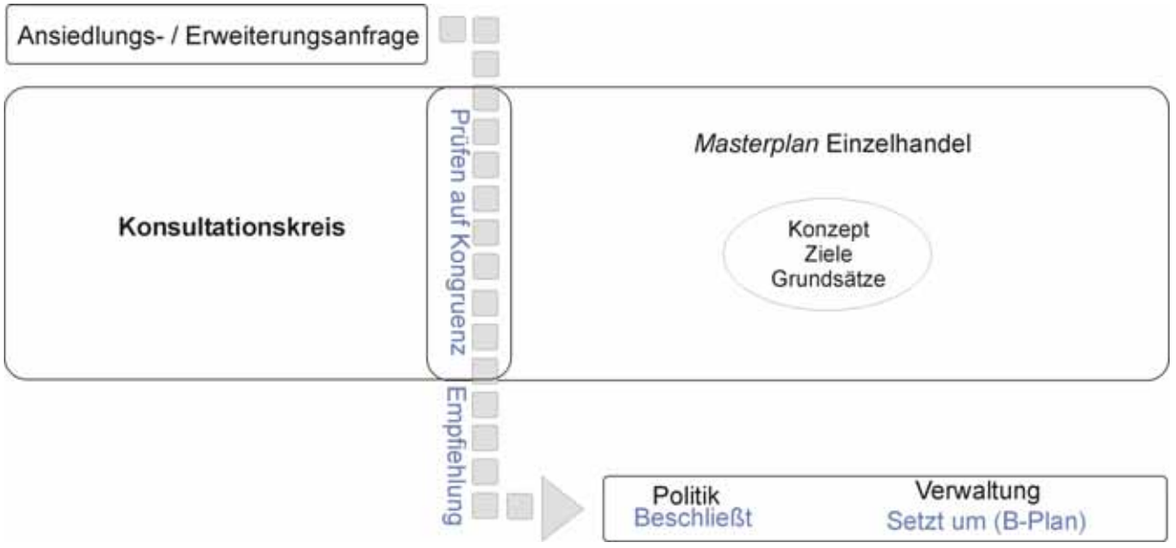
9.8 Konsultationskreis Einzelhandel

Der Masterplan Einzelhandel in der Fortschreibung 2012 dient der Stadt Bochum als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels. Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Nahversorgung sowie der Zentren und Sonderstandorte mit großflächigem Einzelhandel können dabei allerdings nur den Rahmen für die zukünftige Entwicklung aufspannen. Die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und letztendlich durch Beschlüsse des Rates der Stadt Bochum.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass der Transfer der Einzelhandelszielsetzungen und Grundsätze in die Bauleitplanung dann problematisch ist, wenn es eine Vielzahl von Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsfällen gibt oder Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht eindeutig durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beurteilt werden können. Zur Klärung solcher Fragestellungen, aber auch zur Erörterung von mit dem Masterplan Einzelhandel kompatiblen Ansiedlungsfällen ab einer bestimmten Größenordnung, hat sich im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Masterplans Einzelhandel Bochum 2006 der Konsultationskreis Einzelhandel, als Fortführung des bereits existierenden Arbeitskreises Einzelhandel, konstituiert. Im Rahmen der aktuellen Evaluierung der Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel 2006 konnte der Konsultationskreis als gut funktionierendes und anerkanntes Gremium herausgestellt werden (vgl. Kapitel 4).

Zur Diskussion und fachlichen Bewertung von zukünftigen Einzelhandelsvorhaben in Bochum empfiehlt sich demnach die Beibehaltung dieses bewährten Gremiums, welches entsprechende Entscheidungsgrundlagen für die Politik vorbereiten kann.

Abbildung 14: Einbindung und Aufgaben des Konsultationskreises



Quelle: eigene Darstellung

Zusammensetzung

Dem Konsultationskreis sollten auch zukünftig Vertreter der an der Einzelhandelsentwicklung der Stadt mitwirkenden – und optimalerweise der an der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel beteiligten – Akteure angehören. Damit wird die inhaltliche Kongruenz der Empfehlungen mit den Aussagen des Masterplans sichergestellt. Neben der Steigerung der Akzeptanz und der inhaltlichen Fachkompetenz durch die umfassende Einbindung der relevanten und Akteure gilt es, die Arbeitseffizienz des Konsultationskreises auch weiterhin auf einem möglichst hohen Level zu gewährleisten. Erfahrungen mit „Runden Tischen" haben gezeigt, dass diese ab einer Gruppenstärke von etwa 10 bis 12 Personen deutlich abnimmt. Es empfiehlt sich für Bochum die Fortführung des Konsultationskreises bestehend aus:

- Stadt Bochum, Stadtplanungs- und Bauordnungsamt, Wirtschaftsförderung, Rechtsverwaltung (bei Bedarf)
- Industrie- und Handelskammer Mittleres Ruhrgebiet
- Einzelhandelsverband Ruhr-Lippe e. V.
- Gewerkschaftsvertretern (ver.di)

Aufgabe

In diesem Kreis gilt es, sich über neue Entwicklungen im lokalen und regionalen Einzelhandel, insbesondere über Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben, auszutauschen. Auf Basis der Zielaussagen und Grundsätze des Masterplans Einzelhandel sind entsprechende Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben zu beurteilen. Das Votum sollte möglichst einstimmig sein und als Empfehlung an den Rat der Stadt Bochum formuliert werden.

Zusammenkunft

Bei der Bochumer Stadtgröße und den damit einhergehenden Ansiedlungs- und Erweiterungsanfragen empfiehlt sich eine monatliche Zusammenkunft (jour fixe), wie sie sich auch in der Vergangenheit bewährt hat. In besonderen dringenden Fällen kann es zusätzlich Sondersitzungen geben.

Glossar – Definition einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermittelt diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung (GfK) in Nürnberg ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der BBE-Unternehmensberatung GmbH, Köln ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
Fachmarkt	(Großflächiger) Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.

Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (ab einer Verkaufsfläche von 800 m²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zuwiderlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotential	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Lebensmitteldiscounter	Ähnlich dem Supermarkt, jedoch Discountcharakter und i.d.R. keine Käse- oder Wursttheke (mit Bedienung), z. B. Aldi, Penny, Lidl. Verkaufsfläche mindestens 800 - 1.000 m², Selbstbedienung.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente können ggf. auch innenstadtrelevant sein.
Nahversorgungsstandort	Ein Nahversorgungsstandort ist ein solitärer Handelsstandort, bestehend aus einem Lebensmittelvollsortimenter oder Lebensmitteldiscounter. Aus städtebaulicher Sicht ist er nicht in eine funktionale Einheit eingebunden (somit kein Zentrum). Ein Nahversorgungsstandort ist sowohl in städtebaulich integrierten als auch nicht integrierten Lagen anzutreffen.
Nahversorgungszentrum	Ein Nahversorgungszentrum verfügt über eine erkennbare städtebauliche Einheit (z. B. durch Platz oder Straßengestaltung) und liegt im Siedlungsgefüge integriert in räumlicher Nachbarschaft zu Wohngebieten. Es stellt ein lokales Versorgungszentrum dar, welches überwiegend der Nahversorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung dient. Die Angebotsstruktur wird in der Regel durch einen Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerksbetriebe sowie vereinzelt kleineren Fachgeschäften bestimmt. Darüber hinaus sind zum Teil Dienstleistungsbetriebe, wie beispielsweise Friseur, Bank, Sonnenstudio angegliedert.
SB-Warenhaus	Nach dem Discountprinzip arbeitender Einzelhandelsgroßbetrieb, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mindestens 3.000 m² bzw. 5.000 m², umfassendes Sortiment mit Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel/Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Marktkauf)
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um Einzelhandelsbetriebe aus dem nichtzentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine autokundenorientierte Lage.

Stadtteilzentrum

Ein Stadtteilzentrum stellt eine städtebauliche Einheit dar. Aus städtebaulicher Sicht ist es abgesetzt vom Hauptsiedlungsgefüge und liegt in räumlicher Nähe zu Wohngebieten. Es dient zum einen der Nahversorgung und zum anderen der Grundversorgung eines Stadtteils (bzw. Versorgungsbereiches) mit Waren des mittel- bis langfristigen Bedarfs. Die Angebotsstruktur ist gekennzeichnet durch Lebensmittelvollsortimenter und/oder Lebensmitteldiscounter (z. T. mit Konkurrenzsituation), Lebensmittelfachgeschäfte und Lebensmittelhandwerksbetriebe. Darüber hinaus umfasst das Handelsangebot Warengruppen des mittel- und langfristigen Bedarfs, jedoch z. T. in geringer Tiefe und Breite. Darüber hinaus sind zentrentypische Dienstleistungen (z. B. Bank, Versicherungsbüro, Post, Friseur, Reisebüro, Ärzte, Gastronomie) vorhanden.

Supermarkt (= Lebensmittelmarkt)

Verkaufsfläche mind. 400 m² – max. 1.500 m², Nahrungs- und Genussmittel einschl. Frischwaren und ergänzend Waren des täglichen und kurzfristigen Bedarfs, vorwiegend Selbstbedienung.

Umsatzkennziffer

Umsatzkennziffern bringen die regionale Verteilung der Einzelhandelsumsätze in Deutschland zum Ausdruck. Berechnungsgrundlage ist die Umsatzsteuerstatistik, wobei diese regional bereinigt werden muss. Der Umsatz in Euro gibt den gesamten im jeweiligen Gebiet getätigten Einzelhandelsumsatz an. Der Umsatz pro Kopf gibt einen Durchschnittsbetrag des Einzelhandelsumsatzes für jeden Einwohner des Gebietes an. Die Umsatzkennziffer pro Kopf stellt somit die prozentuale Abweichung des Pro-Kopf-Umsatzes vom Durchschnitt der Bundesrepublik (Indexwert = 100) dar. Abweichungen über den Basiswert deuten auf einen umsatzstärkeren Einzelhandel im Vergleich mit dem Bundesdurchschnitt hin bzw. eine Abweichung unterhalb des Basiswertes deutet auf vergleichsweise niedrigere Umsätze im Einzelhandel in der untersuchten Region hin, und kann somit Hinweise auf die Attraktivität einer Stadt als Einzelhandelsstandort geben.

Verbrauchermarkt

Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche 1.500 – 3.000 bzw. 5.000 m², breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, überwiegend Selbstbedienung, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Verkaufsfläche

Gemäß des aktuellen Urteils des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) sind in die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsbetriebes auch Thekenbereiche, die vom Kunden nicht betreten werden können, die Vorkassenzone sowie ein ggf. vorhandener Windfang einzubeziehen. Ohnehin gilt die Definition, dass Verkaufsfläche diejenige Fläche ist, die dem Verkauf dient einschließlich der Gänge, Treppen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände, Kassenzonen, Schaufenster, und sonstige Flächen, soweit sie dem Kunden zugänglich sind, sowie Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend genutzt werden (vgl. auch Einzelhandelserlass des Landes NRW).

Verkaufsflächenausstattung je Einwohner

Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Einwohnerzahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Zentraler Versorgungsbereich

Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 34 (3) BauGB) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.

Innerhalb einer Kommune kann es mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (innerstädtisches Hauptzentrum sowie Stadtteil-/Neben oder Nahversorgungszentren). Daneben muss ein zentraler Versorgungsbereich zum Betrachtungszeitraum noch nicht vollständig entwickelt sein, wobei eine entsprechende, eindeutige Planungskonzeption (zum Genehmigungszeitpunkt eines Vorhabens) vorliegen muss. Innerhalb der Innenstadt setzt sich ein zentraler Standortbereich für Einzelhandel und Dienstleistungen ab. Bei dem zentralen Versorgungsbereich der Innenstadt handelt es sich somit lediglich um einen Teil der durch ein hohes Maß an Nutzungsvielfalt geprägten Innenstadt. Die Innenstadt „als Ganzes“ übernimmt dabei über den Handel hinausgehende Funktionen wie öffentliche und private Dienstleistungen, Wohnen,

Freizeit, Kultur und Erholung.

Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtpunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:
Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie). Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation.

Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente") aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotentiale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren - angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Branchen profitieren - durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einzelfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).

Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1: Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 2004 bis 2010 im regionalen Vergleich 37

Abbildung 2: Entwicklung des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens (in Mio. Euro) von 2004 – 2010 in Bochum (Angaben ohne rezeptpflichtige Waren) 38

Abbildung 3: Betriebsgrößenklassen Einzelhandels 42

Abbildung 4: Verkaufsflächen nach Lagekategorien 2010 und Veränderung seit dem Jahr 2004 46

Abbildung 5: Verkaufsflächen ausgewählter Branchen nach Lagekategorien 2010 (gerundete Angaben in m²) 47

Abbildung 6: Entwicklung der Verkaufsflächen ausgewählter Branchen nach Lagekategorien von 2004/05 bis 2010 (gerundete Angaben in m²) 47

Abbildung 7: Lebensmittelverkaufsflächen pro Einwohner und insgesamt (Gesamtwerte in Klammern) in den Stadtbezirken der Stadt Bochum 49

Abbildung 8: Verkaufsflächen der Bochumer Stadtbezirkszentren nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²) 54

Abbildung 9: Verkaufsflächen der Bochumer Stadtteilzentren nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²) 55

Abbildung 10: Verkaufsflächen der Bochumer Nahversorgungszentren nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²) 56

Abbildung 11: Verkaufsflächen der Bochumer Sonderstandorte nach Bedarfsstufen (gerundete Werte in m²) 57

Abbildung 13: Zielzentralitäten des Einzelhandels in Bochum 166

Abbildung 14: Standortstrukturmodell der Stadt Bochum (Zielkonzeption) 171

Abbildung 15: Einbindung und Aufgaben des Konsultationskreises 267

Karten

Karte 1: Siedlungsstruktur der Stadt Bochum 34
Karte 2: Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern im regionalen Vergleich 36
Karte 3: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Bochumer Stadtgebiet 44
Karte 4: Strukturprägende (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Bochum mit 600-Meter-Radien* 50
Karte 5: Übersicht über die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel 2006 53
Karte 6: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Stadtbezirk Mitte 59
Karte 7: Angebotssituation im Hauptgeschäftszentrum Bochum (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 61
Karte 8: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Altenbochum (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 63
Karte 9: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Große Voede (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 65
Karte 10: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Hamme (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 67
Karte 11: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Riemke (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 69
Karte 12: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Goldhamme (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 71
Karte 13: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Griesenbruch (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 73
Karte 14: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Hattinger Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 75
Karte 15: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Herner Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 77
Karte 16: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Wiemelhauser Tor (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 79
Karte 17: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 81
Karte 18: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Hofstede (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 83
Karte 19: Angebotssituation im Sonderstandort Hannibal (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 84
Karte 20: Angebotssituation im Sonderstandort Hofsteder Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 85
Karte 21: Angebotssituation im Sonderstandort Alleestraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 86
Karte 22: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Wattenscheid 89
Karte 23: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Wattenscheid (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 91
Karte 24: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Günnigfeld (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 93

Karte 25: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Höntrop (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 95
Karte 26: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 97
Karte 27: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Eppendorf (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 99
Karte 28: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Leithe (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 101
Karte 29: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Ruhrstraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 103
Karte 30: Angebotssituation im Sonderstandort Berliner Straße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 104
Karte 31: Angebotssituation im Sonderstandort Ottostraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 105
Karte 32: Angebotssituation im Sonderstandort Dückerweg (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 106
Karte 33: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Nord 109
Karte 34: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Gerthe (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 111
Karte 35: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Hiltrop (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 113
Karte 36: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Kirchharpen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 115
Karte 37: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Rosenberg (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 117
Karte 38: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Kornharpen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 119
Karte 39: Angebotssituation im Sonderstandort Ruhrpark (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 120
Karte 40: Angebotssituation im Sonderstandort Castroper Hellweg (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 121
Karte 41: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Ost 123
Karte 42: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 125
Karte 43: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 127
Karte 44: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Werne (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 129
Karte 45: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Laer (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 131
Karte 46: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Kaltehardt (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 133
Karte 47: Angebotssituation im Sonderstandort Industriestraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 134

Karte 48: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Süd 137
Karte 49: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 139
Karte 50: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Brenschede (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 141
Karte 51: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Stiepel (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 143
Karte 52: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Hustadt (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 145
Karte 53: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Steinkuhl (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 147
Karte 54: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Wasserstraße (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 149
Karte 55: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Südwest 151
Karte 56: Angebotssituation im Stadtbezirkszentrum Linden (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 153
Karte 57: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Bärendorf (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 155
Karte 58: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 157
Karte 59: Angebotssituation im Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 159
Karte 60: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Dahlhausen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 161
Karte 61: Angebotssituation im Nahversorgungszentrum Oberdahlhausen (Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2006) 163
Karte 62: Zukünftige Standortstruktur der Stadt Bochum – Konzeptvorschlag 177
Karte 63: Abgrenzung des Bochumer Hauptgeschäftszentrums gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 191
Karte 64: Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Linden gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 193
Karte 65: Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Wattenscheid gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 195
Karte 66: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altenbochum gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 197
Karte 67: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Brenschede gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 199
Karte 68: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gerthe gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 201
Karte 69: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Große Voede gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 203
Karte 70: Abgrenzung des Stadtteilzentrums mit besonderen Funktionen Hattinger Straße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 205
Karte 71: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer - Alter Bahnhof gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 207
Karte 72: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer - Dorf gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 209
Karte 73: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Querenburg Uni-Center gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 211
Karte 74: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 213
Karte 75: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mitte gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 215
Karte 76: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Werne gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 217

Karte 77: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Bärendorf gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 218
Karte 78: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dahlhausen gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 219
Karte 79: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Dorstener Straße/Zechenstraße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 220
Karte 80: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Eppendorf gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 221
Karte 81: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Günnigfeld gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 222
Karte 82: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hamme gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 223
Karte 83: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Herner Straße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 224
Karte 84: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Hiltrop gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 225
Karte 85: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Höntrop gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 226
Karte 86: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Kirchharpen gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 227
Karte 87: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Laer gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 228
Karte 88: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Riemke gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 229
Karte 89: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Steinkuhl gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 230
Karte 90: Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Stiepel gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 231
Karte 91: Abgrenzung des Sonderstandortes Castroper Hellweg gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 235
Karte 92: Abgrenzung des Sonderstandortes Dückerweg gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 237
Karte 93: Abgrenzung des Sonderstandortes Ottostraße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 239
Karte 94: Abgrenzung des Sonderstandortes (Bestand) Hannibal gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 241
Karte 95: Abgrenzung des Sonderstandortes (Bestand) Hofsteder Straße gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 243
Karte 96: Abgrenzung des Sonderstandortes (Bestand) Ruhrpark gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 245
Karte 97: Zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte in Bochum mit 600-Meter-Radien und Suchbereiche Nahversorgung (rot umrandet) mit Bevölkerungszahlen 249

Tabellen

Tabelle 1: Branchenschlüssel zur Unternehmenserhebung 26
Tabelle 2: Definition von Lagekategorien 27
Tabelle 3 : Regelmäßige Teilnehmer an den Workshopsitzungen 2011 29
Tabelle 4 : Teilnehmer an den Beiratssitzungen 2011 30
Tabelle 5: Übersicht über die Einwohnerzahlen der Stadt Bochum nach Stadtbezirken 33
Tabelle 6: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bochum 2010 in Mio. Euro nach Branchen 35
Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum 2004/05 und 2010 im Vergleich 39
Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum 2010 nach Branchen (gerundete Werte) 40
Tabelle 9: Einzelhandelsrelevante Kennwerte nach Stadtbezirken 2010 (gerundete Werte) 45
Tabelle 10: Angebotsbausteine wohnungsnaher Grundversorgung 48
Tabelle 11: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Mitte nach Branchen 58
Tabelle 12: Einzelhandelssituation im Hauptgeschäftszentrum nach Bedarfsbereichen 60
Tabelle 13: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Altenbochum nach Bedarfsbereichen 62
Tabelle 14: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Große Voede nach Bedarfsbereichen 64
Tabelle 15: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Hamme nach Bedarfsbereichen 66
Tabelle 16: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Riemke nach Bedarfsbereichen 68
Tabelle 17: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Goldhamme nach Bedarfsbereichen 70
Tabelle 18: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Griesenbruch nach Bedarfsbereichen 72
Tabelle 19: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Hattinger Straße nach Bedarfsbereichen 74
Tabelle 20: Einzelhandelssituation im Zentrum Herner Straße nach Bedarfsbereichen 76
Tabelle 21: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor nach Bedarfsbereichen 78
Tabelle 22: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße nach Bedarfsbereichen 80
Tabelle 23: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Hofstede nach Bedarfsbereichen 82
Tabelle 24: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hannibal nach Bedarfsbereichen 84
Tabelle 25: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hofsteder Straße nach Bedarfsbereichen 85
Tabelle 26: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Alleestraße nach Bedarfsbereichen 86
Tabelle 27: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Wattenscheid nach Branchen 88
Tabelle 28: Einzelhandelssituation im Stadtbezirkszentrum Wattenscheid nach Bedarfsbereichen 90
Tabelle 29: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Günnigfeld nach Bedarfsbereichen 92
Tabelle 30: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Höntrop nach Bedarfsbereichen 94
Tabelle 31: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide nach Bedarfsbereichen 96
Tabelle 32: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Eppendorf nach Bedarfsbereichen 98
Tabelle 33: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Leithe nach Bedarfsbereichen 100
Tabelle 34: Einzelhandelssituation im Zentrum Ruhrstraße nach Bedarfsbereichen 102
Tabelle 35: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Berliner Straße nach Bedarfsbereichen 104
Tabelle 36: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ottostraße nach Bedarfsbereichen 105
Tabelle 37: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Dückerweg nach Bedarfsbereichen 106

Tabelle 38: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord nach Branchen 108
Tabelle 39: Einzelhandelssituation im Stadtbezirkszentrum Gerthe nach Bedarfsbereichen 110
Tabelle 40: Einzelhandelssituation im Zentrum Hiltrop nach Bedarfsbereichen 112
Tabelle 41: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Kirchharpen nach Bedarfsbereichen 114
Tabelle 42: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Rosenberg nach Bedarfsbereichen 116
Tabelle 43: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Kornharpen nach Bedarfsbereichen 118
Tabelle 44: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ruhrpark nach Bedarfsbereichen 120
Tabelle 45: Einzelhandelssituation im nicht integrierten Sonderstandort Castroper Hellweg nach Bedarfsbereichen 121
Tabelle 46: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Ost nach Branchen 122
Tabelle 47: Einzelhandelssituation im Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof nach Bedarfsbereichen 124
Tabelle 48: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf nach Bedarfsbereichen 126
Tabelle 49: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Werne nach Bedarfsbereichen 128
Tabelle 50: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Laer nach Bedarfsbereichen 130
Tabelle 51: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Kaltehardt nach Bedarfsbereichen 132
Tabelle 52: Einzelhandelssituation im nicht integrierten Sonderstandort Industriestraße nach Bedarfsbereichen 134
Tabelle 53: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Süd nach Branchen 136
Tabelle 54: Einzelhandelssituation im Zentrum Querenburg Uni-Center nach Bedarfsbereichen 138
Tabelle 55: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Brenschede nach Bedarfsbereichen 140
Tabelle 56: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Stiepel nach Bedarfsbereichen 142
Tabelle 57: Einzelhandelssituation im Zentrum Hustadt nach Bedarfsbereichen 144
Tabelle 58: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Steinkuhl nach Bedarfsbereichen 146
Tabelle 59: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Wasserstraße nach Bedarfsbereichen 148
Tabelle 60: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Südwest nach Branchen 150
Tabelle 61: Einzelhandelssituation im Zentrum Linden nach Bedarfsbereichen 152
Tabelle 62: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Bärendorf nach Bedarfsbereichen 154
Tabelle 63: Einzelhandelssituation im Stadtteilzentrum Weitmar-Mark nach Bedarfsbereichen 156
Tabelle 64: Einzelhandelssituation im Zentrum Weitmar-Mitte nach Bedarfsbereichen 158
Tabelle 65: Einzelhandelssituation im Nahversorgungszentrum Dahlhausen nach Bedarfsbereichen 160
Tabelle 66: Einzelhandelssituation im Zentrum Oberdahlhausen nach Bedarfsbereichen 162
Tabelle 67: Ausgabenanteile für verschiedene Branchen im Einzelhandel – Trendaussagen 165
Tabelle 68: Zukünftige Zentrenhierarchie der Stadt Bochum 173
Tabelle 69: Fortschreibung der Bochumer Sortimentsliste – Übersicht über die regionale Einstufung „kritischer“ Sortimente 180
Tabelle 70: Bochumer Sortimentsliste gemäß Masterplan Einzelhandel 2012 182
Tabelle 71: Fallkonstellationen der Einzelhandelssteuerung 251
Tabelle 72: Einordnung von Einzelhandelsansiedlungen gemäß den konzeptionellen Aussagen – Übersicht 266

Fotos

Foto 1: Hauptgeschäftszentrum Bochum 60
Foto 2: Stadtteilzentrum Altenbochum 62
Foto 3: Stadtteilzentrum Große Voede 64
Foto 4: Stadtteilzentrum Hamme 66
Foto 5: Stadtteilzentrum Riemke 68
Foto 6: Nahversorgungszentrum Goldhamme 70
Foto 7: Nahversorgungszentrum Griesenbruch 72
Foto 8: Stadtteilzentrum Hattinger Straße 74
Foto 9: Nahversorgungszentrum Herner Straße 76
Foto 10: Nahversorgungszentrum Wiemelhauser Tor 78
Foto 11: Nahversorgungszentrum Dorstener Straße / Zechenstraße 80
Foto 12: Nahversorgungszentrum Hofstede 82
Foto 13: Stadtbezirkszentrum Wattenscheid 90
Foto 14: Stadtteilzentrum Günnigfeld 92
Foto 15: Stadtteilzentrum Höntrop 94
Foto 16: Nahversorgungszentrum Bochumer Straße / Wattenscheid Heide 96
Foto 17: Stadtteilzentrum Eppendorf 98
Foto 18: Nahversorgungszentrum Leithe 100
Foto 19: Nahversorgungszentrum Ruhrstraße 102
Foto 20: Stadtbezirkszentrum Gerthe 110
Foto 21: Nahversorgungszentrum Hiltrop 112
Foto 22: Nahversorgungszentrum Kirchharpen 114
Foto 23: Nahversorgungszentrum Rosenberg 116
Foto 24: Nahversorgungszentrum Kornharpen 118
Foto 25: Stadtbezirkszentrum Langendreer - Alter Bahnhof 124
Foto 26: Stadtteilzentrum Langendreer - Dorf 126
Foto 27: Stadtteilzentrum Werne 128
Foto 28: Nahversorgungszentrum Laer 130
Foto 29: Nahversorgungszentrum Kaltehardt 132
Foto 30: Stadtbezirkszentrum Querenburg Uni-Center 138
Foto 31: Stadtteilzentrum Brenschede 140
Foto 32: Stadtteilzentrum Stiepel 142
Foto 33: Nahversorgungszentrum Hustadt 144
Foto 34: Nahversorgungszentrum Steinkuhl 146
Foto 35: Nahversorgungszentrum Wasserstraße 148
Foto 36: Stadtbezirkszentrum Linden 152
Foto 37: Stadtteilzentrum Bärendorf 154
Foto 38: Stadtteilzentrum Weitmar-Mark 156
Foto 39: Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte 158

Foto 40: Nahversorgungszentrum Dahlhausen 160
Foto 41: Nahversorgungszentrum Oberdahlhausen 162

Dokumentationen des Stadtplanungs- und Bauordnungsamtes der Stadt Bochum

Rahmenplanung und Entwicklungskonzepte

Eisenbahnmuseum (2011)
vom Depot zum Erlebnisraum
ISBN: 978-3-8093-0277-3

Bochum Alleestraße (2010)
Dokumentation der Planung
ISBN: 978-3-8093-0264-3

Bochum Innenstadt West (2010)
Gestaltungshandbuch
ISBN: 978-3-8093-0265-0

Interkommunales Gewerbegebiet
HER-BO-43 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0272-8

Regionaler Masterplan A40|B1 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0269-1

Mobilitätsband A40|B1 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0269-8

Gestaltungshandbuch A40|B1 (2010)
ISBN: 978-3-8093-0267-4

Wohnbaulandentwürfe 2010
ISBN: 978-3-8093-0266-7

Rahmenplanung A40 Bochum zur Qualifizierung der städtebaulichen Entwicklung entlang der Autobahn A40 (2009)
ISBN: 978-3-8093-0252-0

Integriertes Entwicklungskonzept
Bochum Dahlhausen (2009)
ISBN: 978-3-8093-0256-8

Kirchen ändern sich (2009)
Erhalt durch neue Nutzungen
ISBN: 978-3-8093-0257-5

Wettbewerbe und Gutachterverfahren

Städtebauliche Entwicklung
Universitätsstraße | Wasserstraße |
Paulstraße (2011)
Dokumentation des Wettbewerbs

Charrette Bochum Havkenscheid (2010)
Urbanes Wohnen am grünen Rand
ISBN: 978-3-8093-0270-4

Parkhaus Jahrhunderthalle Bochum (2009)
Realisierungswettbewerb
Hrsg.: EGR Entwicklungsgesellschaft Ruhr mbH und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Umnutzung Marienkirche (2009)
Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes
ISBN: 978-3-8093-0259-9

Neues Gymnasium Bochum (2009)
Begrenzter Wettbewerb | Dokumentation
Hrsg.: EGR Entwicklungsgesellschaft Ruhr mbH und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt

Campus Quartier Lennershof (2008)
Ideenkonkurrenz
Hrsg.: Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen und Stadtplanungs- und Bauordnungsamt
ISBN: 978-3-8093-024-6

BermudaLicht (2008)
Dokumentation der Planung
ISBN: 978-3-8093-0247-6

Hauptschule Wattenscheid-Mitte (2008)
Ergebnisse des Realisierungswettbewerbes
ISBN: 978-3-8093-0245-2

Denkmalpflege und Denkmalschutz

Tag des offenen Denkmals 2012
Holz
ISBN: 978-3-8093-0284-1

Tag des offenen Denkmals 2011
Romantic, Realismus, Revolution
Das 19. Jahrhundert
ISBN: 978-3-8093-0276-6

Historische Siedlungen in Bochum (2010)
Ein Querschnitt von 1868 bis 1918
ISBN: 978-3-8093-0261-2

Tag des offenen Denkmals 2010
Kultur in Bewegung - Reisen, Handel und Verkehr
ISBN: 978-3-8093-0271-1

Tag des offenen Denkmals 2009
Historische Orte des Genusses
ISBN: 978-8093-0258-2

Wohnen

Wohnungsmarktbarometer Bochum 2012
ISBN: 978-3-8093-0287-2

Wohnungsmarktbericht Bochum 2011
ISBN: 978-3-8093-0281-0

Wohnungsbarometer 2010
Amt für Bauverwaltung und Wohnungswesen

Information unter:
Telefon: +49 (0) 234 | 910 2521
E-Mail: amt61@bochum.de
Internet: www.bochum.de