



Fortschreibung des Masterplans Zentren und Einzelhandel der Stadt Mülheim an der Ruhr

AUFTRAGGEBER: Stadt Mülheim a. d. R.

PROJEKTLEITUNG: Monika Kollmar, Dipl.-Geogr. |
Niederlassungsleiterin

PROJEKTBEARBEITUNG: Patrick Bergmann, M. Sc. Humangeografie |
Projektleiter

Köln, den 28.05.2025

Urheberrecht

Das vorliegende Dokument unterliegt dem Urheberrecht gemäß § 2 Abs. 2 sowie § 31 Abs. 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte. Eine Vervielfältigung, Weitergabe oder (auch auszugsweise) Veröffentlichung ist im Rahmen des politischen Prozesses, von Bauleitplanverfahren, Baugenehmigungsverfahren, Rahmenplanungen und Gerichtsverfahren ohne Genehmigung möglich. Für alle anderen Zwecke ist eine Veröffentlichung des Dokuments nur nach vorheriger schriftlicher Genehmigung der GMA und des Auftraggebers unter Angabe der Quelle zulässig.

Im vorliegenden Dokument verzichten wir aus Gründen der besseren Lesbarkeit darauf, immer die männliche und weibliche Schriftform zu verwenden. Selbstverständlich sind alle Geschlechter gleichermaßen angesprochen.



Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH
Ludwigsburg / Dresden / Hamburg / Köln / München

Büro Köln
Siegburger Straße 215
50679 Köln

Geschäftsführung: Birgitt Wachs / Markus Wagner

Tel 0221 989438-0
office.koeln@gma.biz / www.gma.biz

Vorbemerkung

Im November 2023 beauftragte die Stadt Mülheim an der Ruhr (nachfolgend Mülheim a. d. R. genannt) die GMA, Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbH, Köln, mit der Fortschreibung des Masterplans Zentren und Einzelhandel der Stadt Mülheim a. d. R. aus dem Jahr 2015. Ziel der Analyse ist es, vor dem Hintergrund der bisherigen Einzelhandelsentwicklung und der veränderten landesplanerischen Vorgaben in Nordrhein-Westfalen (u.a. LEP NRW 2017, Einzelhandelserlass 2021) ein Konzept zur Sicherung und Weiterentwicklung der Versorgungsstrukturen zu erarbeiten. Unter Berücksichtigung der Nachfrage- und Angebotsituation des Einzelhandels in der Stadt Mülheim a. d. R. werden Entwicklungsmöglichkeiten für den Einzelhandel sowie Ziele und Grundsätze für die planungsrechtliche Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel aufgezeigt.

Für die Bearbeitung der vorliegenden Untersuchung erfolgten im von April bis Juni 2024 eine Erhebung des Einzelhandelsbestandes im gesamten Stadtgebiet sowie eine Kartierung der sonstigen zentrenprägenden Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie) und der Leerstände in den zentralen Versorgungsbereichen von Mülheim a. d. R. durch GMA-Mitarbeiter. Während der Erarbeitung des Gutachtens fand eine intensive Abstimmung mit der Stadtverwaltung sowie mit dem Konsultationskreis Einzelhandel statt.

Sämtliche Ausgangsdaten wurden von den Mitarbeitern der GMA nach bestem Wissen erhoben, mit der gebotenen Sorgfalt aufbereitet und nach neuesten wissenschaftlichen Standards ausgewertet. Die Untersuchung dient der Entscheidungsvorbereitung für kommunalpolitische und bauplanungsrechtliche Entscheidungen der Stadt Mülheim a. d. R. und stellt die Grundlage für eine Beschlussfassung durch die politischen Gremien dar.

G M A
Gesellschaft für Markt- und
Absatzforschung mbH

Köln, 28.05.2025
KO / BNP

Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Grundlagen	6
1. Ausgangslage und Aufgabenstellung	6
2. Anforderungen an den Masterplan Zentren und Einzelhandel	6
2.1 Anforderung 1: Der Masterplan Zentren und Einzelhandel als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument	8
2.2 Anforderung 2: Der Masterplan Zentren und Einzelhandel zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels	8
2.3 Anforderung 3: Der Masterplan Zentren und Einzelhandel als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen	9
3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel	13
3.1 Bauplanungsrecht	13
3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan	13
3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan	14
3.2 Landes- und Regionalplanung	15
3.3 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten	17
4. Zentrale Versorgungsbereiche	18
4.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“	18
4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche	19
5. Methodik und Untersuchungsablauf	20
II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Mülheim a. d. R.	23
1. Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung	23
2. Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen	23
III. Angebots- und Nachfragesituation	27
1. Angebotssituation	27
1.1 Einzelhandelsbestand in der Stadt Mülheim a. d. R.	27
1.2 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	29
1.3 Nahversorgungssituation	31
2. Nachfragesituation in Mülheim a. d. R.	38
3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen	39
3.1 Zentralität	39

3.2	Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes in Mülheim a. d. R.	42
IV.	Masterplan Zentren und Einzelhandel für die Stadt Mülheim a. d. R.	48
1.	Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung	48
2.	Sortimentskonzept	49
2.1	Begriffsdefinition	49
2.2	Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	51
2.3	Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Mülheim a. d. R.	52
3.	Standortkonzept	54
3.1	Überprüfung des Standortkonzeptes (2015)	55
3.2	Fortschreibung des Standortkonzeptes (2025)	55
3.3	Zentrale Versorgungsbereiche in Mülheim a. d. R.	60
3.3.1	Hauptzentrum Innenstadt	60
3.3.2	Nebenzentrum Duisburger Straße	66
3.3.3	Nebenzentrum Düsseldorfer Straße	69
3.3.4	Nebenzentrum Heißen Kirche	72
3.3.5	Nahversorgungszentrum Aktienstraße	76
3.3.6	Nahversorgungszentrum Prinzeß-Luise-Straße	79
3.3.7	Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße	82
3.3.8	Perspektivisches Nahversorgungszentrum Oberhausener Straße	85
3.4	Sonstige Lagen	89
3.4.1	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen und -standorte)	89
3.4.2	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Hauptergänzungsstandort, Fachmarktgebiete und Fachmarktgebiete Nahversorgung)	96
4.	Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Mülheim a. d. R.	106
4.1	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche	107
4.1.1	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	107
4.1.2	Zentrale Versorgungsbereiche Nebenzentren	107
4.1.3	Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren	108
4.2	Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)	108
4.2.1	Siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungsstandorte)	108
4.2.2	Sonderstandorte (HES, FMG, FMG NV)	109
4.2.3	Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	110
5.	Empfehlungen zur Umsetzung des Masterplans Zentren und Einzelhandel	110

I. Grundlagen

1. Ausgangslage und Aufgabenstellung

Die Stadt Mülheim a. d. R. liegt im südwestlichen Ruhrgebiet und ist in der zentralörtlichen Gliederung Nordrhein-Westfalens als Mittelzentrum eingeordnet. In Mülheim a. d. R. wird die Einzelhandelsentwicklung seit langem über einen Masterplan Zentren und Einzelhandel gesteuert, welcher zuletzt im Jahr 2015 fortgeschrieben wurde. Darin wurden neben dem Hauptzentrum Innenstadt zwei Stadtbezirkszentren und neun Stadtteilzentren i. S. v. zentralen Versorgungsbereichen sowie ein Hauptergänzungsstandort (Rhein-Ruhr-Zentrum) abgegrenzt.

Vor dem Hintergrund der grundsätzlichen Entwicklung des stationären Einzelhandels und insbesondere der Konkurrenz zum Onlinehandel haben sich Veränderungen in den Handelsstrukturen von Mülheim a. d. R. ergeben, die eine Fortschreibung des Masterplans bedingen. Darüber hinaus liegen aktuelle rechtliche und planerischen Vorgaben vor (u. a. LEP NRW 2017, Einzelhandelserlass 2021), die in der Fortschreibung des Masterplans Zentren und Einzelhandel zu berücksichtigen sind, ebenso wie die aktuelle Rechtsprechung zur Steuerung von großflächigem Einzelhandel auf europäischer (u.a. Visser / Appingedam (EuGH C-31/16)), nationaler und Länderebene.

Der vorliegende Bericht umfasst im Wesentlichen folgende Inhalte:

- /// Darstellung der allgemeinen Tendenzen der Einzelhandelsentwicklung
- /// Darstellung der planungsrechtlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel
- /// Darstellung und Bewertung des Einzelhandelsangebotes in Mülheim a. d. R.
- /// Analyse der gegenwärtigen Nachfragesituation
- /// Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebotes
- /// Bewertung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet
- /// Städtebauliche Zielsetzungen für die Einzelhandelsentwicklung in Mülheim a. d. R.
- /// Aktualisierung der Sortimentsliste für die Stadt Mülheim a. d. R.
- /// Überprüfung und Anpassung der Zentren- und Standortstruktur
- /// Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche nach funktionalen und städtebaulichen Kriterien
- /// Darstellung des Handlungsbedarfs und der Perspektiven für die zentralen Versorgungsbereiche
- /// Empfehlungen zur Einzelhandelssteuerung unter Berücksichtigung der regionalplanerischen und landesplanerischen Entwicklungsziele sowie der Rechtsprechung (v. a. EuGH)

2. Anforderungen an den Masterplan Zentren und Einzelhandel

In den zurückliegenden Jahren haben sich der Handel selbst und seine Umfeldbedingungen in Deutschland wie in Europa gewandelt:

- 
 Der Handel verändert sich ständig: Die Einzelhandelsunternehmen setzen in einem ausdifferenzierten Wettbewerb der Betriebsformen¹, Standorte und Vertriebskanäle² zunehmend auf **ganzheitliche Marktbearbeitungsstrategien**³.
- 
 In der europäischen Konkurrenz der Regionen und im regionalen Wettbewerb der zentralen Orte stehen die **strategischen Zielsetzungen für die Handelsentwicklung** auf dem Prüfstand.
- 
 Die **rechtlichen Rahmenbedingungen** haben ebenfalls Veränderungen erfahren. Hier ist neben der landes- und regionalplanerischen Steuerung zunächst die mittlerweile ausdifferenzierte Rechtsprechung (z. B. hinsichtlich der Begrifflichkeiten, der Festsetzungs- und Abgrenzungserfordernisse zentraler Versorgungsbereiche) zu nennen. Zudem beobachtet die EU die räumliche Einzelhandelssteuerung kritisch.⁴

Um den Handelsstandort Mülheim a. d. R. in einem sich dynamisch ändernden Marktumfeld zukunftsfähig aufstellen zu können, ist neben der strategischen und planungsbezogenen Fortschreibung des Masterplans Zentren und Einzelhandel eine ganzheitliche Betrachtung unabdingbar.⁵ Teilaspekte dieser Betrachtung sind neben der positiven Entwicklung der Kaufkraft der Wohnbevölkerung auch die Wettbewerbsverschärfung durch den Onlinehandel.

Der Masterplan Zentren und Einzelhandel der Stadt Mülheim a. d. R. ist in diesem Sinne als strategisches Steuerungsinstrument zu verstehen und aus folgenden Gründen notwendig:

- 
 Der Einzelhandel ist **ganzheitlich, strategisch und städtebaulich geordnet** zu entwickeln (Anforderung 1, Kapitel I., 2.1).
- 
 Das Konzept muss ein **rechtssicheres räumliches Entwicklungsinstrument** sein (Anforderung 2, Kapitel I., 2.2), um so eine belastbare und transparente Steuerung von Einzelhandelsvorhaben zu gewährleisten. Es muss in die übergeordneten Planungssysteme der Landes- und Regionalplanung gemäß den rechtlichen Anforderungen eingebettet sein.
- 
 Veränderte **Konsum- und Flächenentwicklungen** machen es notwendig, die Schlussfolgerungen zur strategischen Weiterentwicklung des Einzelhandelsstandortes Mülheim a. d. R. zu überprüfen (Anforderung 3, Kapitel I., 2.3).

Mit der Fortschreibung des Masterplans Zentren und Einzelhandel kann die Stadt Mülheim a. d. R. den Wandel im Handel aktiv gestalten und begleiten. Ein solches Konzept bildet die fachliche Grundlage für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben und für eine rechtssichere Steuerung über die Bauleitplanung.

¹ Nach Standorten werden etwa im Lebensmitteleinzelhandel vom gleichen Betreiber unterschiedliche Betriebsformen eingesetzt, so z. B. kleinere Lebensmittelvollsortimenter wie auch größere Supermärkte oder SB-Warenhäuser.

² Umgangssprachlich auch Multi-Channel-Selling oder Omni-Channeling.

³ Bis hin zu vertikalen Marktbearbeitungsstrategien im Textilhandel oder im Möbeleinzelhandel. Dort nutzen einzelne Anbieter die ganze Wertschöpfungskette vom Entwurf der Produkte über die Fertigung, eigene Logistik bis hin zur Beschickung in die Vertriebskanäle stationärer Handel und Onlinehandel, um Wettbewerbsvorteile auf unterschiedlichen Ebenen zu generieren.

⁴ Dabei ist auf das Urteil des Europäischen Gerichtshofs (Urteil C-31/16) vom 30. Januar 2018 hinzuweisen, wonach Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen am Maßstab der Europäischen Dienstleistungsrichtlinie (RL 2006/123/EG) zu messen sind. Damit sind sie auf Verstöße gegen das Diskriminierungsverbot sowie auf ihre europarechtliche Erforderlichkeit und Verhältnismäßigkeit zu prüfen. Niederlassungsfreiheit bedeutet aus GMA-Sicht hier, dass für ansiedlungswillige Unternehmen auch Standorte ermöglicht werden; einer Kontingentierung von Standorten oder Verkaufsflächen – etwa bedingt durch eine wie auch immer wahrgenommenen Marktsättigung – hat die Europäische Kommission eine klare Absage erteilt.

⁵ Neben dem sehr dynamischen Handel werden vermehrt städtebauliche Aspekte (Verknüpfung von Handel mit anderen Funktionen der (Innen-)Städte im Wettbewerb der Standorte) zu berücksichtigen sein.

2.1 Anforderung 1: Der Masterplan Zentren und Einzelhandel als ganzheitliches strategisches Entwicklungsinstrument

Für das Mittelzentrum Mülheim a. d. R. sind der Erhalt (Mindestziel) und ggf. der Ausbau der zentralörtlichen Versorgungsfunktion (Maximalziel) mit leistungsfähigen, vitalen und starken Einzelhandelsstandorten wesentliche Ziele der Einzelhandelsentwicklung. Deshalb sind im Masterplan Zentren und Einzelhandel die Möglichkeiten zur Erreichung dieser Ziele des Einzelhandels herauszuarbeiten, sortiments- bzw. standortbezogen abzuwägen und in ein strategisches Gesamtkonzept einzuarbeiten. Der Masterplan Zentren und Einzelhandel ist eine informelle Entwicklungs- und Planungsgrundlage. Erst mit Beschluss des Stadtrates wird er zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, das im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen ist.

2.2 Anforderung 2: Der Masterplan Zentren und Einzelhandel zur rechtssicheren räumlichen Steuerung des Einzelhandels

Im Baugesetzbuch (BauGB) ist als Grundsatz der Einzelhandelssteuerung zunächst der **Schutz und die Stärkung zentraler Versorgungsbereiche** verankert. Die Rechtsprechung hat die Anforderungen an die Begründung, Abgrenzung und die Inhalte dieser Gebietskategorie präzisiert;⁶ durch die räumliche Konzentration wichtiger Einzelhandelsbetriebe auf zentrale Versorgungsbereiche sollen diese gestärkt werden.

Ein weiterer Aspekt der Begründung planerischer Steuerung ist die **Sicherung und Weiterentwicklung der verbrauchernahen Versorgung**. Auch in der Baunutzungsverordnung wird die verbrauchernahe Versorgung als „Schutzgut“ genannt (vgl. § 11 Abs. 3 BauNVO). Bürger denken beim Einkauf oft an den Lebensmitteleinkauf; auch in Mülheim a. d. R. kommt der Nahversorgung eine wichtige Rolle zu. Ferner stellt auch die **Sicherung des jeweiligen Bau-gebietscharakters**⁷ bei anhaltender Flächenknappheit eine oft verfolgte Zielsetzung der Einzelhandelssteuerung dar.

Das **Urteil des Europäischen Gerichtshofs** vom 30. Januar 2018 unterstreicht die Anforderungen an kommunale Planungskonzepte, die immer städtebaulich zu begründen sind.⁸ In einer gesonderten Mitteilung der Europäischen Kommission wird verdeutlicht, wie wichtig ein zeitnahe und zügiger Marktzugang in Form von „Verkaufsstellen“ für Einzelhändler ist.⁹ In der Folge sind insbesondere wirtschaftliche Bedarfsprüfungen, die letztlich zu einer wirtschaftlichen Bewertung einer Einzelhandelsaktivität führen, untersagt. Dagegen sind Regelungen für die weitere Einzelhandelsentwicklung, die städtebauliche und raumordnerische Ziele verfolgen, grundsätzlich möglich.

⁶ Vgl. Urteile BVerwG (27.03.2013), Az. BVerwG 4 CN 7.11 und OVG NRW (28.01.2014), Az 10 A 152/13.

⁷ Durch den generellen bzw. gezielten Ausschluss von Einzelhandel in Gewerbegebieten sind diese für das produzierende und verarbeitende Gewerbe zu sichern.

⁸ Vgl. Urteil des EuGH vom 30.01.2018 (C-31/16).

⁹ Vgl. Mitteilung der Kommission an das europäische Parlament, den Rat, den europäischen Wirtschafts- und Sozialausschuss und den Ausschuss der Regionen (2018): Ein den Anforderungen des 21. Jahrhunderts gewachsener europäischer Einzelhandel. Drucksache 127/18, Dokument COM (2018) 219 final vom 19.08.2018, Brüssel. Hierin setzt sich die Kommission mit der vielerorts beklagten Dauer und Komplexität der Niederlassungsverfahren in den Ländern der Union auseinander. Die Beschränkungen von Einzelhandelsnutzungen in Bauleitplänen haben sich am Maßstab der europäischen Dienstleistungsrichtlinie zu messen.

Wo Kommunen die weitere Handelsentwicklung auf Grundlage städtebaulicher Ziele steuern, befinden sich kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte mit den rechtlichen Rahmenbedingungen im Einklang:

- /// **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** aufgrund nachvollziehbarer Kriterien (z. B. Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus)
- /// Ableitung einer **ortsspezifischen Liste** zur sortimentsgenauen Steuerung (Sortimentsliste)
- /// **Zuweisung von Entwicklungsmöglichkeiten** zu einzelnen Standortkategorien / Ausschluss von Handelstätigkeit an anderen Standorten

Mit Ratsbeschluss auf Grundlage von § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB wird der Masterplan Zentren und Einzelhandel im Rahmen der kommunalen Planungshoheit als Entwicklungskonzept beschlossen. Somit dient es als Grundlage für alle einzelhandelsrelevanten Vorhaben.

Für die großmaßstäbliche Einzelhandelsentwicklung und raumordnerische Bewertung von Einzelhandelsgroßprojekten sind – neben den einschlägigen Vorschriften des BauGB und der BauNVO – die Ziele der Raumordnung und Landesplanung festgelegt im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen 2017 (LEP NRW) zu beachten (vgl. Kapitel I., 3). Der Masterplan Zentren und Einzelhandel dient als notwendiges Vermittlungsinstrument zwischen den raumordnerischen Anforderungen auf Ebene der Landes- und Regionalplanung und den bauleitplanerischen und bauordnungsrechtlichen Prozessen auf kommunaler Ebene.

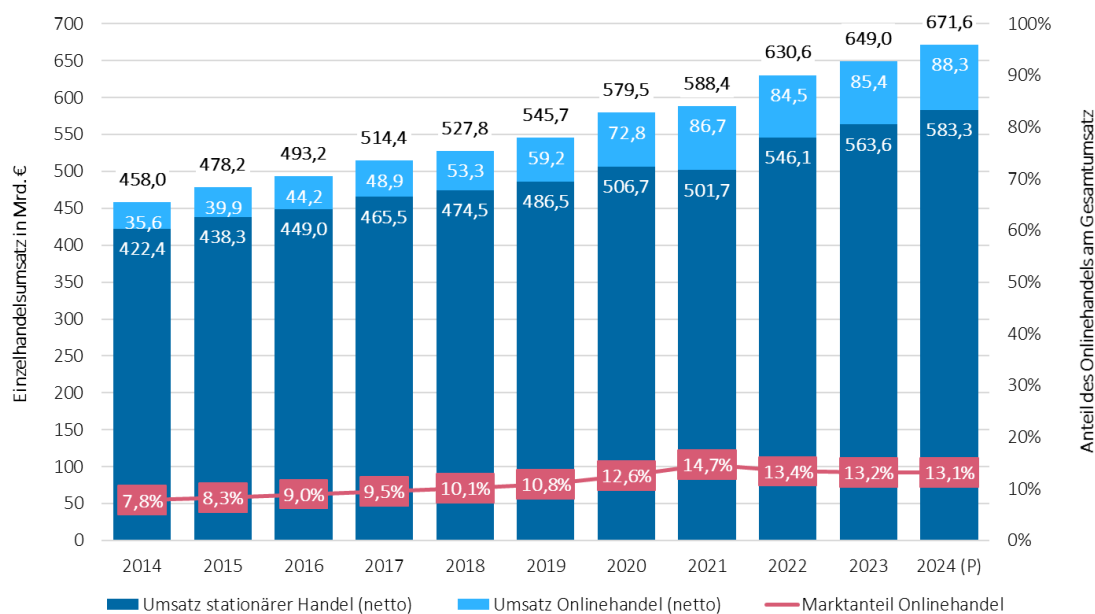
2.3 Anforderung 3: Der Masterplan Zentren und Einzelhandel als Anpassungsstrategie zu veränderten Konsumverhalten und Flächenbedarfen

Diskussionen zur Einzelhandelsentwicklung waren in Deutschland noch bis vor wenigen Jahren v. a. durch den Gegensatz von „Grüner Wiese“ und innerstädtischen Geschäftslagen geprägt. Seit Beginn des letzten Jahrzehnts bestimmt jedoch die fortgeschrittene Digitalisierung und aktuell die möglichen Spätfolgen der Corona-Pandemie sowie die hohe Inflation in Folge des Ukrainekrieges maßgeblich die Diskussion um die Zukunft des stationären Einzelhandels:

- /// War die Einzelhandelsentwicklung bis in die beginnenden 2010er Jahre noch durch ein beachtliches Verkaufsflächenwachstum gekennzeichnet, hat sich das Flächenwachstum bundesweit mittlerweile deutlich abgeschwächt bzw. ist gänzlich zum Stillstand gekommen.
- /// Obwohl der gesamte Handelsumsatz infolge des insgesamt guten konjunkturellen Umfelds in Deutschland während der letzten Dekade kontinuierlich anstieg, entfällt ein guter Teil des Umsatzwachstums auf den Onlinehandel (vgl. Abbildung 1).
- /// Durch die hohe Inflation ist aktuell jedoch eine andere Entwicklung zu erwarten; so wird sich der Umsatzzuwachs voraussichtlich nicht halten können. Gemäß Handelsverband Deutschland (HDE) führt vielerorts der russische Krieg in der Ukraine zu einer schlechteren Konsumstimmung und zur Verunsicherung der Verbraucher hinsichtlich der steigenden Inflation und Verbraucherpreise in Kombination mit Sorgen um die Stabilität von Arbeitsplätzen und Einkommen, sodass daraus eine Konsumzurückhaltung resultiert.¹⁰ Inwieweit sich diese Entwicklungen jedoch langfristig niederschlagen, ist bisher noch nicht abzusehen.

¹⁰ Vgl. HDE Konsummonitor Preise 2022/2023, S. 3.

Abbildung 1: Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2003 und 2024

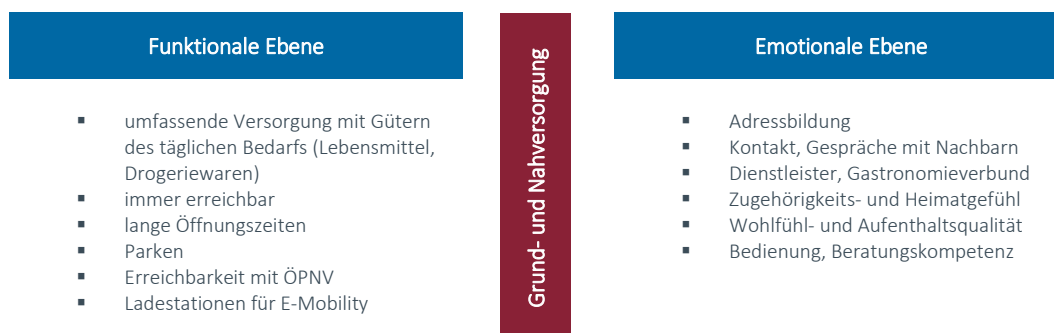


Quelle: Handelsverband Deutschland (HDE), Online Monitor 2024, GMA-Darstellung 2025

Die **Nahversorgung** gilt als wesentlicher **Treiber** der **Umsatz- und Einzelhandelsentwicklung**. Allerdings werden an attraktive Grund- und Nahversorgungsstandorte nach wie vor hohe funktionale und emotionale Anforderungen gestellt. Einer wohnortnahen Grundversorgung kommt vor dem Hintergrund der zentralen stadtentwicklungspolitischen Ziele der „Stadt der kurzen Wege“ und „Verkehrsmengenreduzierung“ eine hohe Bedeutung zu.

Infolge der fundamentalen Entwicklungen auf technologischer Seite unterscheiden viele Handelsunternehmen daher kaum noch zwischen „stationär“ und „virtuell“, sondern ermöglichen dem „hybriden Kunden“ den Zugang zur Ware sowohl „online“ als auch „offline“ (vgl. Abbildung 2). Diese Entwicklungen bleiben nicht ohne Auswirkungen auf die Ausbildung unterschiedlicher Betriebstypen im Einzelhandel, die zukünftig auch in verschiedenen Mischformen auftreten werden.

Abbildung 2: Anforderungen an Grund- und Nahversorgungsstandorte



Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2025

Abbildung 3: Konsumententrends des „hybriden Kunden“



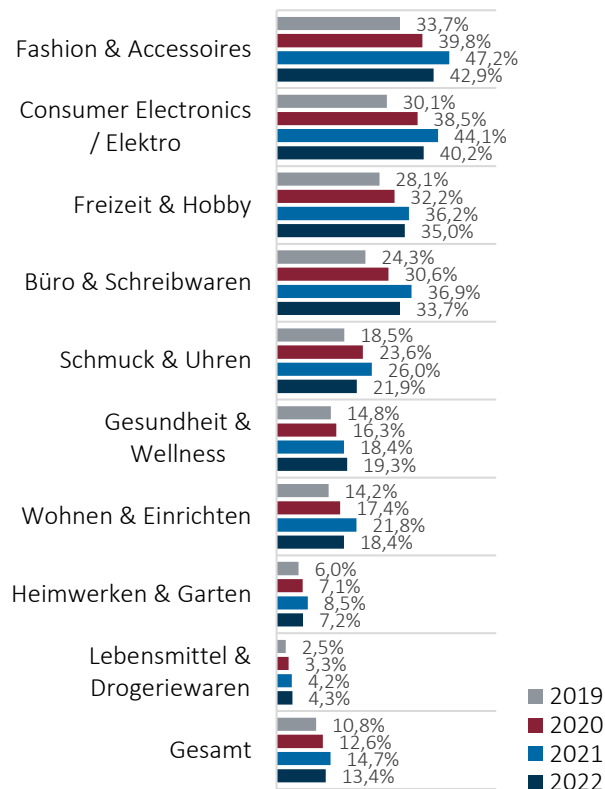
Quelle: GMA-Grundlagenforschung und -Darstellung 2025

Die Folgen der **Digitalisierung als Treiber der weiteren Einzelhandelsentwicklung** sind im Non-food-Segment bereits deutlich spürbar. Dabei zählen Textil- und Schuhanbieter sowie Elektronik- und Buchhandel zu den innenstadtorientierten Sortimenten, welche die höchsten Umsatzanteile abgeben haben. Im **Lebensmittelbereich** zeigt sich aktuell, dass die (kosten-)intensiven Bemühungen der Händler zum Aufbau ihrer Marktanteile bislang nur geringen Erfolg haben.

Gerade in Städten trifft die onlineaffine Kundschaft i. d. R. auf ein sehr **engmaschig gewobenes Netz an Nahversorgern**.¹¹

Insbesondere seit 2020 – ange-
trieben durch die Corona-Pan-
demie mit ihren Einschränkun-
gen im stationären Handel und
Tendenzen in Teilen der Bevöl-
kerung, verstärkt Lieferdienste
in Anspruch zu nehmen um Ein-
kaufswege zu verringern / zu
vermeiden – sind in großstädti-
schen Räumen vermehrt
Schnelllieferdienstanbieter in
den Markt getreten, die Lebens-
mitteleinkäufe per Fahrrad /
E-Bike liefern (z. B. Picnic, Flink).
Im ländlichen Raum bzw. ein-
wohnerschwächeren Räumen
hingegen, wo der Onlinelebens-
mittelhandel einen deutlich grö-
ßeren Mehrwert im Sinne einer
Versorgungssicherheit darstel-
len könnte, wurde bislang noch
kein nachhaltig rentables Ge-
schäftsmodell entwickelt. Kos-
tendruck und Umweltschutz las-
sen eine ökonomisch nachhal-
tige Lösung der „Logistik der letzten Meile“ kaum möglich erscheinen.¹² Aktuell versucht eine
Reihe von Unternehmen im ländlichen Raum kleinteilige Spezialkonzepte ohne Personal, also
sog. Smart Stores in standardisierter Bauweise zu etablieren, welchen die Kunden per App
oder mit EC- und Kreditkarte betreten können und auf diese Weise auch bezahlen (z. B. teo
von tegut, nahkauf-Boxen von Rewe). Ob dieser Trend nachhaltig andauert, werden die kom-
menden Jahre zeigen.

**Abbildung 4: Online-Marktanteile nach Branchen-
gruppen am jeweiligen Gesamtmarkt**



Quelle: GMA-Berechnungen 2025 auf Basis von HDE Online-Monitoren der letzten Jahre.

Einigkeit besteht darin, dass der **digitale Handel als ergänzender Vertriebskanal** seinen festen Platz in der Konsumentenwelt gefunden hat. Insbesondere die zentrenrelevanten Sortimente (z. B. Fashion und Accessoires, Bücher und Medien) werden vergleichsweise stark vom Onli-
nehandel bedient (vgl. Abbildung 4). Demnach werden in diesen Warengruppen künftig weni-
ger Verkaufsflächen nachgefragt.

An gut im Markt positionierten Standorten eröffnen sich hingegen auch für den stationären Handel weiterhin Chancen, da Entwickler und Handelsunternehmen vorrangig dort Standorte

¹¹ Z. T. auch mit erweiterten Öffnungszeiten; Kioske und Eckläden gestalten die Grenze zur Gastronomie fließend und sind teilweise bis weit in die Abendstunden geöffnet.

¹² Vgl. u. a. Supermarkt statt online, Pressemitteilungen z. B. in der Süddeutschen Zeitung, Stuttgarter Zeitung, Hamburger Abendblatt et al.; 24.05.2018; Onlinelebensmittelhandel: die Verkürzung der letzten Meile; hi-heute.de; 07.08.2018, S. 4 ff.

nachfragen werden. Hier ist am ehesten mit einer Zunahme im nahversorgungsrelevanten Einzelhandel zu rechnen, während grundsätzlich von einer Stagnation des sonstigen Einzelhandels auszugehen ist. Dennoch ist in der City – wenngleich überschaubar – auch von Entwicklungspotenzialen im zentrenrelevanten und nicht-zentrenrelevanten Handel auszugehen. Im Ergebnis lässt die aktuelle Entwicklung eine Dreiteilung erwarten:

- 
Zentrale Innenstadtlagen und ausreichend große Einkaufszentren **von Metropolen und Großstädten** können nach wie vor eine anhaltend hohe Flächennachfrage erzeugen. Dort ist die Grundlage für einen guten Branchenmix mit attraktiven Marken und ausgeprägten Synergien vorhanden (z. B. Gastronomie, Kultur).
- 
 Eine differenzierte Betrachtung ist für die **Mittelstädte** vorzunehmen, wo die Herausforderungen durch den digitalen Wandel am größten sind. Unter Einzelhandels Gesichtspunkten werden jenen Zentren die größten Entwicklungschancen zugesprochen, die es ähnlich wie die Großstädte schaffen, ein umfassendes, freizeitorientiertes Angebot vorzuhalten und die von einem weitreichenden Einzugsgebiet profitieren können.
- 
 Die Handelsbedeutung von **Kleinstädten** wird bis auf wenige Ausnahmen (z. B. Kultur- oder Tourismusorte) deutlich zurückgehen und sich auf die Nahversorgung (Lebensmittelmärkte, Drogeriemärkte u. a.) beschränken.

3. Planungsrechtliche Instrumente zur Steuerung der Standortentwicklung im Einzelhandel

Städte und Gemeinden haben mit dem Baugesetzbuch (BauGB) und der Baunutzungsverordnung (BauNVO) ein planungsrechtliches Instrumentarium zur Hand, mit dem die Standortentwicklung im Einzelhandel gesteuert werden kann.

3.1 Bauplanungsrecht

3.1.1 Gebiete mit Bebauungsplan

In Gebieten mit Bebauungsplänen kommt es auf deren Festsetzungen an. Werden in Bebauungsplänen die in der BauNVO bezeichneten Baugebiete festgelegt, sind Einzelhandelsbetriebe nach Maßgabe der §§ 2 bis 9 BauNVO – teils ausdrücklich als Läden oder Einzelhandelsbetriebe, teils allgemein als Gewerbebetriebe – in allen Baugebieten möglich.¹³

- 
 Sie sind zulässig in allgemeinen und besonderen Wohngebieten sowie in urbanen Gebieten, Dorf-, Misch-, Gewerbe- und Industriegebieten (§§ 4 bis 9 BauNVO),
- 
 in Kleinsiedlungsgebieten und reinen Wohngebieten können sie als Ausnahme zugelassen werden (§§ 2 und 3 Bau NVO).

Für Einzelhandelsgroßbetriebe enthält der **§ 11 Abs. 3 BauNVO** eine Sonderregelung für alle Baugebiete:

¹³ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die in einem unbeplanten Innenbereich nach § 34 BauGB liegen, bei dem die Eigenart der näheren Umgebung jedoch einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

- „1. Einkaufszentren,
2. großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich nach Art, Lage oder Umfang auf die Verwirklichung der Ziele der Raumordnung und Landesplanung oder auf die städtebauliche Entwicklung und Ordnung nicht nur unwesentlich auswirken können,
3. sonstige großflächige Handelsbetriebe, die im Hinblick auf den Verkauf an letzte Verbraucher und auf die Auswirkungen den in Nummer 2 bezeichneten Einzelhandelsbetrieben vergleichbar sind,

sind außer in Kerngebieten nur in für sie festgesetzten Sondergebieten zulässig. Auswirkungen im Sinne des Satzes 1 Nr. 2 und 3 sind insbesondere schädliche Umwelteinwirkungen im Sinne des § 3 des Bundes-Immissionsschutzgesetzes sowie Auswirkungen auf die infrastrukturelle Ausstattung, auf den Verkehr, auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich der in Satz 1 bezeichneten Betriebe, auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden, auf das Orts- und Landschaftsbild und auf den Naturhaushalt.

Auswirkungen im Sinne des Satzes 2 sind bei Betrieben nach Satz 1 Nr. 2 und 3 in der Regel anzunehmen, wenn die Geschossfläche 1.200 m² überschreitet. Die Regel des Satzes 3 gilt nicht, wenn Anhaltspunkte dafür bestehen, dass Auswirkungen bereits bei weniger als 1.200 m² Geschossfläche vorliegen oder bei mehr als 1.200 m² nicht vorliegen; dabei sind in Bezug auf die in Satz 2 bezeichneten Auswirkungen insbesondere die Gliederung und die Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile, die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und das Warenangebot des Betriebs zu berücksichtigen.“

Wenn die Verkaufsfläche eines Einzelhandelsvorhabens die Grenze zur Großflächigkeit und die Geschossfläche die Regelvermutungsgrenze nach § 11 Abs. 3 BauNVO überschreitet, so ist zunächst davon auszugehen, dass das Vorhaben den Regelungen des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt und damit kern- oder sondergebietspflichtig ist. Bei einem großflächigen Einzelhandelsbetrieb, der auf Grund seiner Art der Regelung des § 11 Abs. 3 BauNVO unterliegt, kann somit die Regelvermutung unabhängig von den tatsächlichen Auswirkungen des Vorhabens nicht überwunden werden.

Handelt es sich dagegen um einen Betrieb, der aus städtebaulichen oder betrieblichen Gründen gerade nicht unter die Regelvermutung des § 11 Abs. 3 BauNVO fällt, obwohl er mehr als 800 m² Verkaufsfläche und mehr als 1.200 m² Geschossfläche aufweist, liegt eine sogenannte atypische Fallgestaltung vor.¹⁴ Dann sind in einem nächsten Schritt die konkreten Auswirkungen des Vorhabens zu prüfen. Sollten keine potenziellen Auswirkungen ermittelt werden, sind solche Betriebe auch in anderen Gebietstypen der BauNVO zulässig (z. B. Baustoffhandel in einem Gewerbegebiet oder Lebensmittelhandel in einem Mischgebiet).¹⁵

3.1.2 Gebiete ohne Bebauungsplan

Nach § 34 Abs. 1 BauGB ist ein Vorhaben zulässig, wenn es sich nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der zu überbauenden Grundstücksfläche in die Eigenart der

¹⁴ Eine betriebliche Atypik kann z. B. bei einem schmalen und schwer transportablen Warenangebot vorliegen (z. B. Baustoffhandel), eine städtebauliche Atypik z. B. bei einem Nahversorger, der vorrangig die Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich versorgt und einen klaren Angebotsschwerpunkt bei Waren des täglichen Bedarfs hat.

¹⁵ Dies gilt auch für solche Vorhaben, die nach § 34 Abs. 2 BauGB zu bewerten sind, da die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO entspricht.

näheren Umgebung einfügt und gleichzeitig die Erschließung gesichert ist. Nach § 34 Abs. 2 BauGB ist hinsichtlich der Art der baulichen Nutzung die BauNVO anzuwenden, wenn die Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete der BauNVO (z. B. Gewerbegebiet, Mischgebiet) entspricht. Nach § 34 Abs. 3 BauGB dürfen vom Vorhaben keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Ansiedlungsgemeinde oder in einer Nachbarkommune ausgehen. Gemäß § 34 Abs. 3a BauGB kann im Einzelfall (z. B. bei Erweiterungen) vom Erfordernis des Einfügens abgewichen werden, wenn der Bestandsbetrieb zulässigerweise errichtet wurde, die Erweiterung städtebaulich vertretbar und unter Würdigung nachbarlicher Interessen mit den öffentlichen Belangen vereinbar ist. Für Einzelhandelsbetriebe, welche die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung beeinträchtigen oder schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden haben können, kann vom Erfordernis des Einfügens in die Eigenart der näheren Umgebung dagegen nicht abgewichen werden.

3.2 Landes- und Regionalplanung

Für den großflächigen Einzelhandel setzt der LEP NRW 2017 folgende Ziele und Grundsätze fest:

„6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen

Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.

6.5-2 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur

- *in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie*
- *in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden.*

Zentrenrelevant sind

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

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich:

- *eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild nicht möglich ist und*

- die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
- zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

„6.5-3 Ziel Beeinträchtigungsverbot

Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

6.5-4 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche

Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

6.5-5 Ziel Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente

Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.

6.5-6 Grundsatz Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.

6.5-7 Ziel Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel

Abweichend von den Festlegungen 6.5-1 bis 6.5-6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.

6.5-8 Ziel Einzelhandelsagglomerationen

Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.

6.5-9 Grundsatz Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte

Regionale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Der **Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (Regionalplan Ruhr)** aus dem Jahr 2024¹⁶ legt darüber hinaus folgende Grundsätze für den großflächigen Einzelhandel fest:

1.9-1 Grundsatz: Einzelhandelskonzepte

Die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soll auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden. Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden. Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.

1.9-2 Grundsatz: Anbindung an den ÖPNV

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können. Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

3.3 Aufgabe und Bedeutung von kommunalen Einzelhandels- und Zentrenkonzepten

Kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzepte dienen v. a. der Erarbeitung von Leitlinien für eine zielgerichtete und nachhaltige Einzelhandelsentwicklung. Diese werden in Form eines Zentren- und Sortimentskonzeptes konkretisiert. Das im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erarbeitete **Sortimentskonzept** (sog. „Sortimentsliste“) stellt einen gutachterlichen Vorschlag zur künftigen Einstufung der Sortimente in nahversorgungs-, zentren- und

¹⁶ Regionalverband Ruhr 2024 (Hrsg.), Regionalplan für das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr (Regionalplan Ruhr).

nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Mithilfe des **Standortkonzeptes** soll eine Funktionsteilung zwischen zentralen und dezentralen Einzelhandelslagen erfolgen. Der Fokus liegt dabei v. a. auf der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche, deren Lage, Ausdehnung und Funktion im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definiert wird. Die Grundlage des Sortiments- und Standortkonzeptes stellt die aktuelle Einzelhandelssituation in der jeweiligen Kommune dar, die im Rahmen der Konzepterarbeitung erhoben und ausgewertet wird.

Ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept ermöglicht folglich die Steuerung des Einzelhandels auf gesamtstädtischer Ebene. Dabei stellt es zunächst eine informelle Planungsgrundlage ohne rechtliche Bindungswirkung gegenüber Dritten dar. Durch einen Beschluss des jeweiligen Rates wird diese informelle Planungsgrundlage zu einem Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB und ist damit im Rahmen der Bauleitplanung als Abwägungsgrundlage zu berücksichtigen. Im begründeten Einzelfall kann die Kommune von den Vorgaben eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes abweichen. Dies mindert jedoch das städtebauliche Gewicht des Konzeptes sowie seine Steuerungswirkung und rechtliche Bedeutung.

4. Zentrale Versorgungsbereiche

Im Folgenden wird zunächst der Begriff „zentraler Versorgungsbereich“ erläutert. Anschließend werden die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt.

4.1 Begriff „zentraler Versorgungsbereich“

Der Begriff des „zentralen Versorgungsbereiches“ ist Bestandteil der planungsrechtlichen Grundlagen und in verschiedenen Schutznormen verankert. Mit der Novellierung des Baugesetzbuches im Jahr 2004 und der Einführung des zusätzlichen Absatzes 3 in § 34 BauGB erfuhr der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches im Baugesetz einen wesentlichen Bedeutungszuwachs:¹⁷

- **§ 11 Abs. 3 BauNVO** weist großflächige Einzelhandelsbetriebe und sonstige vergleichbare großflächige Handelsbetriebe, die sich u. a. „auf die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten nicht nur unwesentlich auswirken können“, ausdrücklich nur Kerngebieten und speziell für diese Nutzung festgesetzten Sondergebieten zu.
- **§ 2 Abs. 2 Satz 2 BauGB** in der seit dem 20. Juli 2004 geltenden Fassung erweitert das interkommunale Abstimmungsgebot dahin, dass sich Städte sowohl gegenüber Planungen anderer Städte als auch gegenüber der Zulassung einzelner Einzelhandelsnutzungen auf „Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche“ berufen können.
- **§ 34 Abs. 3 BauGB** knüpft die Zulässigkeit von Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich, die sonst nach § 34 Abs. 1 oder 2 BauGB zuzulassen wären, zusätzlich daran, dass von ihnen „keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Stadt oder in anderen Städten“ zu erwarten sein dürfen.

¹⁷ Quelle: Kuschnerus, Bishopink, Wirth (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn. vhw-Verlag, S. 87 f.

- /// **§ 9 Abs. 2a BauGB** ermöglicht es den Städten nunmehr, für die im Zusammenhang bebauten Ortsteile i. S. v. § 34 BauGB „zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ mit einem einfachen Bebauungsplan die Zulässigkeit bestimmter Arten der nach § 34 Abs. 1 und 2 BauGB zulässigen baulichen Nutzung zu steuern.

Nach **§ 1 Abs. 6 BauGB** sind bei der Aufstellung der Bauleitpläne insbesondere „die Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche“ zu berücksichtigen. Durch diese unterschiedlichen Schutznormen sind zentrale Versorgungsbereiche unter verschiedenen Aspekten geschützt. Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches wurde als unbestimmter Rechtsbegriff eingeführt, sodass keine allgemein gültige Definition vorliegt. Das OVG Münster führt in einem Urteil (Beschluss vom 11.12.2006, 7 A 964/05) hierzu aus:

„Zentrale Versorgungsbereiche“ sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Stadt zukommt. Ein „Versorgungsbereich“ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Stadt - ggf. auch nur eines Teiles des Gemeindegebietes - insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...].

Entscheidend ist, dass der zentrale Versorgungsbereich eine städtebaulich integrierte Einzelhandelslage darstellt und nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich übernimmt.¹⁸ In diesem Bereich ist Einzelhandel vorhanden, welcher aufgrund Qualität und Umfang einen über die eigenen Grenzen und über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehenden Einzugsbereich hat.¹⁹

Für einen zentralen Versorgungsbereich ist die Konzentration verschiedener Versorgungseinrichtungen maßgeblich, wobei der Einzelhandel durch Komplementärnutzungen (bspw. Dienstleister, Ärzte, Gastronomie / Hotellerie, öffentliche Einrichtungen) ergänzt wird.

4.2 Abgrenzung und Bedeutung zentraler Versorgungsbereiche

Bei der Festlegung eines zentralen Versorgungsbereiches handelt es sich um eine Abwägung unterschiedlicher Kriterien, wenngleich die städtebauliche Integration und die Versorgungsfunktion als „**Muss-Kriterien**“ gelten. Die Abgrenzung²⁰ erfolgt anhand der faktischen Prägung, wobei folgende Anforderungen mindestens erfüllt sein müssen:

- /// **Städtebaulich integrierte Lage:** Diese ist durch die Einbettung in eine bzw. Zuordnung zu einer zusammenhängenden Wohnbebauung charakterisiert, d. h. es muss ein baulicher Zusammenhang mit einem Wohngebietsbezug mit Gewicht vorliegen. Fußläufige Austauschbeziehungen zwischen Wohnumfeld und Einzelhandel sind Voraussetzung. Städtebauliche, natürliche oder topografische Barrieren zwischen Geschäftslage und Wohnbereichen (z. B. Autobahn, Flüsse, Geländesprünge) mindern die Integrationsfähigkeit einer Lage, schließen sie jedoch per se nicht aus. Entscheidend ist die fußläufige Anbindung, welche über ergänzende Hilfsmittel (z. B. Ampelanlagen, Querungshilfen) sichergestellt werden kann. Grundlage ist die Bewertung der konkreten Situation vor Ort.

¹⁸ vgl. u. a. BVerwG Urteil 4 C 7.07 vom 11.10.2007 bzw. Urteil 4 C 2.08 vom 17.12.2009.

¹⁹ vgl. u. a. OVG Sachsen, Bautzen, Urteil vom 13.05.2014; AZ 1 A 432 / 10, juris RN 30 ff.

²⁰ BVerwG, Urteil vom 11.11. 2007; BVerwG, Urteil vom 17.12.2009.

- /// **Zusammenhängende Versorgungslage:** Die vorhandenen oder geplanten Einzelhandelsbetriebe müssen in einem räumlichen und funktionalen Kontext stehen. Dies wird v. a. durch kurze Entfernungen zwischen den Geschäften und wenigen Lücken im Besatz, z. B. durch reine Wohnhäuser, wahrgenommen.
- /// **Magnetbetriebe:** Eine hohe Kundenfrequenz wird maßgeblich von „Magnetbetrieben“ gewährleistet, wozu (großflächige) Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Drogeriemärkte, Kauf- und Warenhäuser zählen. Auch informelle Planungen können eine Rolle spielen, sofern diese von einer Kommune als Arbeitsgrundlage für ihre Planungen verwendet werden²¹ und sich die Planungsabsichten bereits konkretisiert haben.²²
- /// In Abgrenzung zu Solitärstandorten des Einzelhandels zeichnen sich zentrale Versorgungsbereiche durch **Einzelhandel** und **ergänzende Nutzungen** (z. B. Dienstleister, Gastronomie, Kultur, Freizeit, öffentliche Einrichtungen) aus.
- /// **Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus:** Die Betriebe in einem zentralen Versorgungsbereich können sowohl einen überörtlichen Versorgungsbereich als auch einen bestimmten örtlich begrenzten Teilraum als Versorgungsbereich abdecken. Ein übergemeindliches Einzugsgebiet ist nicht Voraussetzung. Auch Betriebe in einer Lage, welche auf die Nahversorgung eines örtlich begrenzten Einzugsgebietes zugeschnitten sind, können einen zentralen Versorgungsbereich ausmachen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherung der wohnortnahen Versorgung. Ein zentraler Versorgungsbereich muss jedoch einen über seine eigenen Grenzen hinausreichenden räumlichen Einzugsbereich haben und über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirken.

Der Idealzustand eines zentralen Versorgungsbereichs ist durch eine durchgängige, kompakte Geschäftslage gekennzeichnet. Die Längenausdehnung spielt i. S. der **fußläufigen Erreichbarkeit** eine entscheidende Rolle. Ein weiterer Faktor ist die Anbindung an den **öffentlichen Personennahverkehr** und eine ausreichende **Pkw-Erreichbarkeit**.

5. Methodik und Untersuchungsablauf

Die vorliegende Untersuchung stützt sich auf eine umfassende Datenbasis. Dabei handelt es sich um überwiegend primärstatistisches Datenmaterial, welches durch die GMA erfasst und ausgewertet wurde. Darüber hinaus standen der GMA sekundärstatistische Daten der Stadt Mülheim a. d. R., des statistischen Bundesamtes und des Landesbetriebs für Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) zur Verfügung. Nachfolgend werden die im Rahmen der Erarbeitung des vorliegenden Gutachtens durchgeführten **primärstatistischen Erhebungen** in Kürze vorgestellt.

²¹ vgl. OVG Lüneburg, Beschluss vom 30.11.2005, 1ME172/05.

²² d. h. die Umsetzung muss in einem absehbaren zeitlichen Rahmen erfolgen, vgl. VG München, Urteil vom 07.11.2005, M8K05.1763.

Die **Angebotssituation** wurde durch eine flächendeckende Vor-Ort-Aufnahme der genutzten Verkaufsflächen aller Einzelhandelsbetriebe²³ im gesamten Stadtgebiet von Mülheim a. d. R. im April und Mai 2024 erfasst.

Die Erhebung erfolgte auf Grundlage der in Tabelle 1 angeführten Sortimentsgruppen. Für die Darstellung und Auswertung der Einzelhandelsdaten wurden die einzelnen Sortimente den in Tabelle 1 aufgeführten Branchen zugeordnet.

Tabelle 1: GMA-Branchensystematik

Branche	Sortimente	Bedarfsgruppe
Nahrungs- und Genussmittel	Lebensmittel (inkl. Back- und Fleischwaren), Reformwaren, Getränke, Spirituosen, Tabak	kurzfristiger Bedarf
Gesundheit/ Körperpflege	Drogerie, Kosmetik, Parfümerie- / Apotheker- / Sanitätswaren	kurzfristiger Bedarf
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	Schnittblumen, Zimmerpflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	kurzfristiger Bedarf
Bücher, Schreib- / Spielwaren	Bücher, Schreib-, Papierwaren, Büroartikel (inkl. Büromaschinen), Bastelbedarf, Spielwaren (ohne PC-Spiele), Modellbau	mittelfristiger Bedarf
Bekleidung, Schuhe, Sport	Oberbekleidung, Damen-, Herren-, Kinderbekleidung, Schuhe, Lederwaren, Handtaschen, Koffer, Schirme, Hüte, Sport (Bekleidung, Schuhe)	mittelfristiger Bedarf
Elektrowaren, Medien, Foto	Elektrohaushaltsgeräte, Telekommunikation (Telefon, Fax, Mobil- und Smartphones), Unterhaltungselektronik (Audio, Video, Spiele, Speichermedien, Foto), Informationstechnologie (Computer, Drucker etc.)	langfristiger Bedarf
Hausrat, Einrichtung, Möbel	GPK (Glas / Porzellan / Keramik), Haushaltswaren, Möbel (inkl. Matratzen, Gartenmöbel, Badmöbel, Spiegel, Küchenmöbel / -einrichtung), Antiquitäten, Kunst, Rahmen, Bilder, Heimtextilien (Haus-, Tischwäsche, Bettwäsche, Bettwaren, Gardinen, Wolle, Stoffe), Leuchten und Zubehör	langfristiger Bedarf
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (inkl. Gartencenter, Pflanzen, Sanitär, Holz, Tapeten, Farben, Lacke), Teppiche, Bodenbeläge (Laminat, Parkett)	langfristiger Bedarf
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	Optik, Hörgeräte (inkl. Service-Flächen), Uhren, Schmuck	langfristiger Bedarf
Sonstige Sortimente	Autozubehör (ohne Multimedia), Motorradzubehör, -bekleidung, Sportgeräte (Fahrräder, Camping, u. a.), Sonstiges (Musikalien, Waffen, Gebrauchtwaren, Second-Hand, Münzen, Stempel, Briefmarken, Nähmaschinen)	langfristiger Bedarf

GMA-Darstellung 2025

²³ Darunter ist der „Einzelhandel im engeren Sinne“ bzw. der „funktionale Einzelhandel“ zu verstehen. Dieser umfasst den Absatz von Waren an den Endverbraucher ohne den Handel mit Kraftfahrzeugen und Brennstoffen.

Verkaufsfläche wird in dieser Analyse wie folgt definiert:

„Verkaufsfläche ist die Fläche, auf der die Verkäufe abgewickelt werden und die vom Kunden zu diesem Zwecke betreten werden darf, einschließlich der Flächen für Warenpräsentation (auch Käse-, Fleisch- und Wursttheken), Kassenvorraum mit „Pack- und Entsorgungszone“ und Windfang. Ebenso zählen zur Verkaufsfläche auch Pfandräume (ohne Fläche hinter den Abgabegeräten), Treppen, Rolltreppen und Aufzüge im Verkaufsraum sowie Freiverkaufsflächen. Nicht dazu gehören reine Lagerfläche und Flächen, die der Vorbereitung / Portionierung der Waren dienen sowie Sozialräume, WC-Anlagen etc. (vgl. hierzu auch BVerwG 4C 10.04 und 4C 14.04 vom 24.11.2005).“

Darüber hinaus erfolgte im Rahmen der Einzelhandelsbestandserfassung auch eine Zuordnung der Betriebe zu den folgenden **Lagekategorien**:

- /// **Zentrale Lagen:** Lagen in zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Mülheim a. d. R. basierend auf dem Masterplan Zentren und Einzelhandel aus dem Jahr 2015. Hierbei wurde differenziert zwischen dem Hauptzentrum Innenstadt sowie den 2015 ausgewiesenen beiden Stadtbezirkszentren und neun Stadtteilzentren.
- /// **Siedlungsräumlich integrierte Lagen:** Lagen mit zusammenhängender Bebauung und Wohngebietsbezug mit Gewicht (u. a. Nahversorgungsstandorte).
- /// **Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen:** Lagen mit keinem bzw. nur geringem Wohngebietsbezug (u. a. Fachmarktstandorte).

Zur Darstellung wesentlicher Standortlagen des Einzelhandels in der Stadt Mülheim a. d. R. sind über den Einzelhandelsbesatz hinaus weitere Informationen über sonstige innenstadttypische Nutzungsstrukturen von Bedeutung. Zusätzlich zur Einzelhandelserhebung erfolgte im Juni 2024 eine **Aufnahme der Erdgeschossnutzungen** in der Innenstadt von Mülheim a. d. R. und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen (ehem. Stadtbezirkszentren und Stadtteilzentren). Neben den genutzten Einheiten (z. B. Gastronomie, Dienstleistung) wurden dabei auch leerstehende Ladeneinheiten erfasst. Die Auswertung erfolgte auf Basis einer kartografischen Darstellung. Die Ergebnisse der Kartierungen dienen u. a. als wichtige Grundlage der sachgerechten Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche.

Im Rahmen intensiver Vor-Ort-Arbeiten wurden durch Mitarbeiter der GMA auch die **städtebaulichen Rahmenbedingungen** der verschiedenen Einzelhandelslagen im Stadtgebiet von Mülheim a. d. R. analysiert und bewertet. Die Analyse der städtebaulichen Situation stellt im Zusammenwirken mit den vorhandenen Nutzungen einen unerlässlichen Arbeitsschritt für eine sachgerechte Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune dar.

II. Einzelhandelsrelevante Rahmendaten der Stadt Mülheim a. d. R.

1. Räumliche Einordnung und verkehrliche Anbindung

Mülheim a. d. R. ist eine kreisfreie Stadt, die im südwestlichen Bereich des Ruhrgebiets liegt und in der landesplanerischen Hierarchie des Landes Nordrhein-Westfalen als Mittelzentrum eingestuft wird. Stadt und Umland sind überwiegend urban strukturiert (vgl. Karte 1 auf nachfolgender Seite). In unmittelbarer Nachbarschaft befinden sich die Oberzentren Duisburg und Essen (im Westen und Osten) sowie die Mittelzentren Oberhausen und Ratingen (im Norden und Süden).

Mülheim a. d. R. weist mehrere direkte Autobahnanschlüsse auf. Die Anbindung an die A 40 (Dortmund - Niederlande) erfolgt über die Anschlussstelle Heißen, Winkhausen, Dümpten, Styrum und Mülheim a. d. R. im Norden Mülheims a. d. R. Überregional ist Mülheim a. d. R. darüber hinaus v. a. durch die Bundesstraßen B 223 und B 1 angebunden, welche das Stadtgebiet in Nord-Süd-Richtung bzw. in Nordost-Süd-Richtung vollständig durchläuft und eine Verbindung nach Essen und Oberhausen ermöglicht.

Der Hauptbahnhof Mülheims a. d. R. liegt unmittelbar in der Innenstadt. Dieser wird im Mülheimer Stadtgebiet durch zwei weitere Bahnhöfe (Styrum / West) ergänzt. Von dort aus besteht Anschluss an den Regionalverkehr (RB 33/RE 1/ RE 2/ RE 6 / RE49) u. a. in Richtung Münster, Aachen und Wuppertal. Darüber hinaus existieren zahlreiche Bus- und Stadtbahnlinien zur Anbindung der Stadtteile sowie der umliegenden Städte.

2. Siedlungsstruktur, Bevölkerungsentwicklung und wirtschaftliche Rahmenbedingungen

Insgesamt leben in Mülheim a. d. R. auf einer Fläche von rd. 91 km² derzeit rd. 175.130 Einwohner²⁴. Das Stadtgebiet ist in die drei Stadtbezirke Linksruhr, Rechtsruhr Nord und Rechtsruhr Süd sowie neun Stadtteile untergliedert. Den einwohnerstärksten Stadtteil stellt die Altstadt II dar (siehe Tabelle 2).

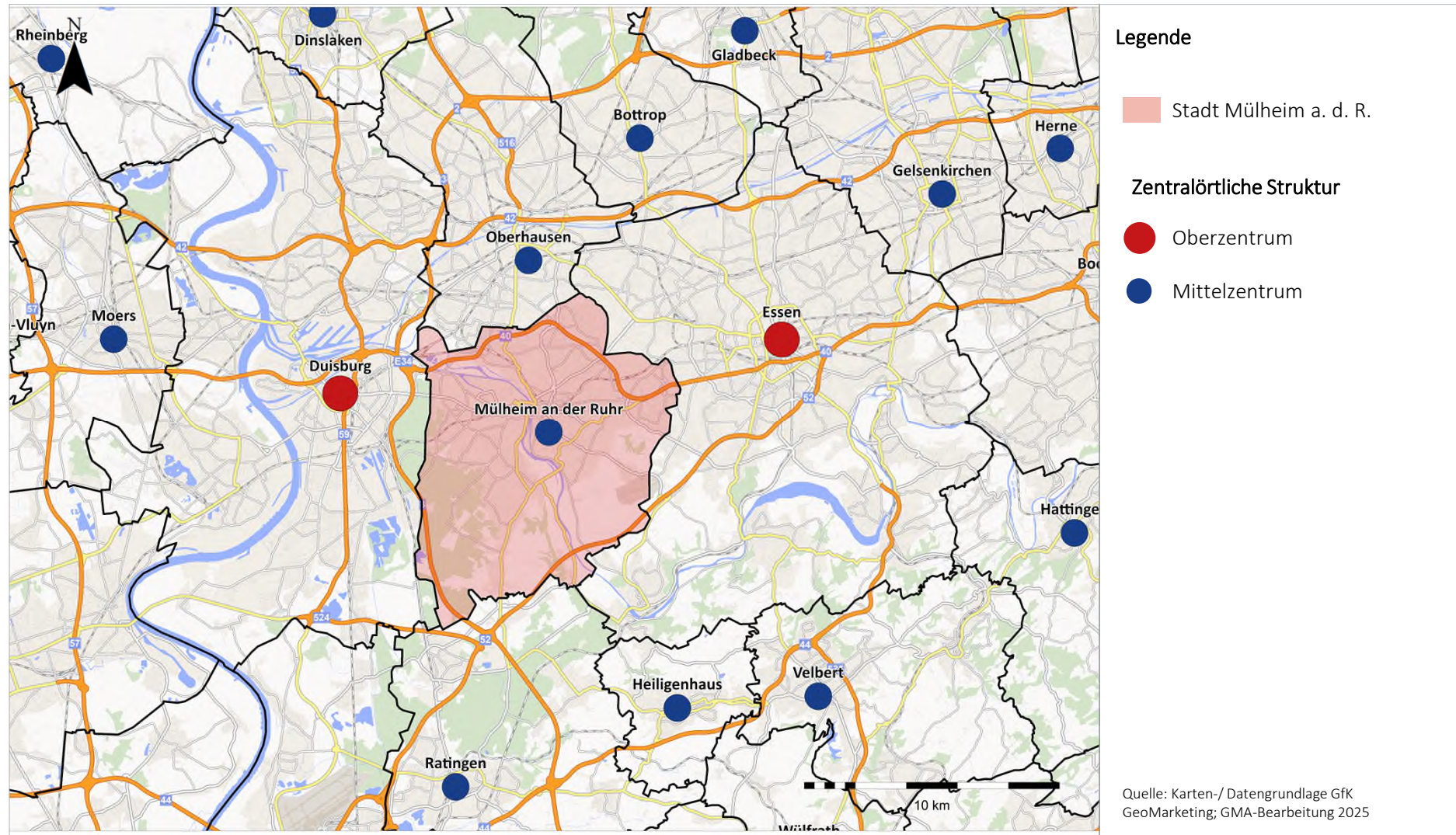
Tabelle 2: Bevölkerung in Mülheim a. d. R. nach Stadtteilen

Stadtteil	Einwohner (31.12.2024)		Einwohner (31.12.2014)	Entwicklung 2014– 2024	
	absolut	in %		absolut	in %
Altstadt I	21.761	12	20.119	1.642	7,5
Altstadt II	25.983	15	24.696	1.287	5,0
Styrum	16.359	9	15.484	875	5,3
Dümpten	18.927	11	18.392	535	2,8
Heißen	21.345	12	21.117	228	1,1
Menden-Holthausen	14.361	8	13.450	911	6,3
Saarn	23.159	13	23.485	-326	-1,4
Broich	14.288	8	13.678	610	4,3
Speldorf	18.944	11	18.269	675	3,6
Gesamt	175.127	100	168.690	6.437	3,7

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024

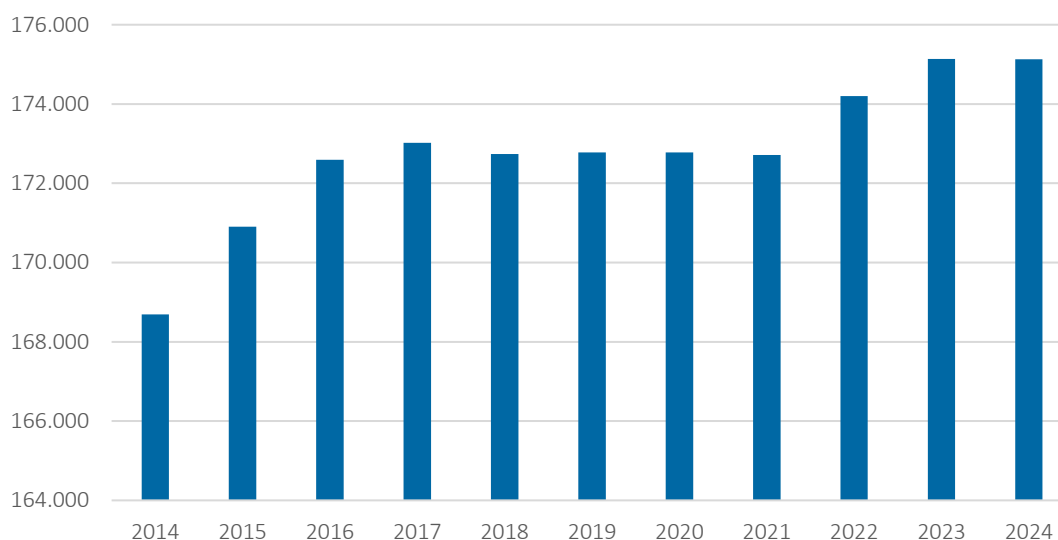
²⁴ Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024

Karte 1: Lage der Stadt Mülheim a. d. R. und zentralörtliche Struktur in der Region



Für den Zeitraum zwischen 2014 und 2024 konnte für Mülheim a. d. R. ein Bevölkerungswachstum um rd. 3,7 % (ca. 6.440 Personen) nachgewiesen werden.²⁵ Auch in Nordrhein-Westfalen ist in den letzten Jahren (2014 – 2023) eine positive Bevölkerungsentwicklung festzustellen (+ 3,0 %).²⁶

Abbildung 5: Bevölkerungsentwicklung in Mülheim a. d. R., 2014 – 2024



Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Bereich Stadtentwicklung und Statistik, Stand: jew. 31.12.

In den kommenden Jahren ist für die Stadt Mülheim a. d. R. hingegen ein Bevölkerungsrückgang anzunehmen. Bis zum Jahr 2030 ist in Mülheim a. d. R. eine Abnahme der Bevölkerung um ca. – 3,0 % gegenüber 2024 zu erwarten.²⁷ Demgegenüber geht die Bevölkerungsvorausberechnung für das Bundesland Nordrhein-Westfalen in einem vergleichbaren Zeitraum (2023 – 2030) von einer leicht rückläufigen Bevölkerungsentwicklung (- 1,7 %) aus.²⁸

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort betrug Mitte 2024 rd. 63.180 Personen. Mülheim a. d. R. weist mit rd. 40.350 Auspendlern gegenüber 39.640 Einpendlern ein nahezu ausgeglichenes Pendlersaldo auf.²⁹ Mit einer Arbeitslosenquote von 8,1 %³⁰ liegt Mülheim a. d. R. leicht über dem nordrhein-westfälischen Durchschnitt (7,9 %).³¹

²⁵ Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: jew. 31.12.,

²⁶ Quelle: IT.NRW, Stand: jeweils 31.12. Die Angaben der Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus weichen leicht von den Meldedaten der Städte und Gemeinden ab und liegen i. d. R. unterhalb der Einwohnermeldedaten.

²⁷ Quelle: IT.NRW 2024. Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2021.

²⁸ Quelle: IT.NRW 2024. Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2021.

²⁹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, Stand: 30.06.2024.

³⁰ Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: 30.06.2024.

³¹ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf zivile Erwerbspersonen, Stand: Februar 2025.

Übersicht 1: Standortprofil der Stadt Mülheim a. d. R.

zentralörtliche Funktion	Mittelzentrum
Einwohner (31.12.2024)¹	175.127
Bisherige Einwohnerentwicklung: Stadt Mülheim a. d. R. (2014 – 2024) ² Nordrhein-Westfalen (2014 – 2023) ³	steigend (+ 3,7 %) steigend (+ 3,0 %)
Zukünftige Einwohnerentwicklung (Prognose): Stadt Mülheim a. d. R. (2024 – 2030) ⁴ Nordrhein-Westfalen (2023 – 2030) ⁴	rückläufig (- 3,0 %) rückläufig (- 1,7 %)
Einzelhandelsrelevanter Kaufkraftindex 2024:⁵ Stadt Mülheim a. d. R. Nordrhein-Westfalen	Bundesdurchschnitt = 100 leicht überdurchschnittlich (102,0) leicht unterdurchschnittlich (98,7)
Pendlersaldo (30.06.2024)⁶	- 710 (39.640 Einpendler – 40.350 Auspendler)
Arbeitslosenquote Stadt Mülheim a. d. R. (2025) ⁷ Nordrhein-Westfalen (2025) ⁹	8,1 % 7,9 %

¹ Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024

² Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: jew. 31.12.,

³ Quelle: IT.NRW 2023, Fortschreibung des Bevölkerungsstandes auf Basis des Zensus 2011, Stand: jew. 31.12.

⁴ Quelle: IT.NRW 2024, Bevölkerungsvorausberechnung auf Basis des Einwohnerbestandes zum 01.01.2021.

⁵ Quelle: MB-Research 2024.

⁶ Quelle: Bundesagentur für Arbeit 2024, Stand: 30.06.2024.

⁷ Quelle: Bundesagentur für Arbeit, bezogen auf zivile Erwerbspersonen, Stand: Februar 2025.

GMA-Zusammenstellung 2025

III. Angebots- und Nachfragesituation

1. Angebotssituation

Zur Erfassung der Angebotssituation in Mülheim a. d. R. wurde im April und Mai 2024 eine Vor-Ort-Erhebung des Einzelhandels durch GMA-Mitarbeiter durchgeführt, deren Ergebnisse der nachfolgenden Bestandsanalyse zugrunde liegen.

1.1 Einzelhandelsbestand in der Stadt Mülheim a. d. R.

Zum Zeitpunkt der Erhebungen stellt sich der Einzelhandelsbestand in Mülheim a. d. R. wie folgt dar (zur Einordnung der Sortimente vgl. Kapitel I, 5; Tabelle 1):

Tabelle 3: Einzelhandelsbestand nach Branchen

Branche	Anzahl der Betriebe*	Verkaufsfläche** in m ²	Umsatz*** in Mio. €**
Nahrungs- und Genussmittel	299	80.275	469,3
Gesundheit / Körperpflege	68	12.685	95,1
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	53	6.780	25,6
Summe kurzfristiger Bedarf	420	99.740	590,0
Bücher, Schreib- / Spielwaren	24	5.350	21,5
Bekleidung, Schuhe, Sport	112	60.080	223,6
Summe mittelfristiger Bedarf	136	65.430	245,2
Elektrowaren, Medien, Foto	25	7.350	51,7
Hausrat, Einrichtung, Möbel	88	60.050	139,5
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	45	36.870	64,8
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	54	2.555	18,2
Sonstige Sortimente****	67	12.875	43,4
Summe langfristiger Bedarf	279	119.700	317,5
Nichtlebensmittel	536	204.595	683,3
Summe Einzelhandel	835	284.870	1.152,6

* Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

** Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

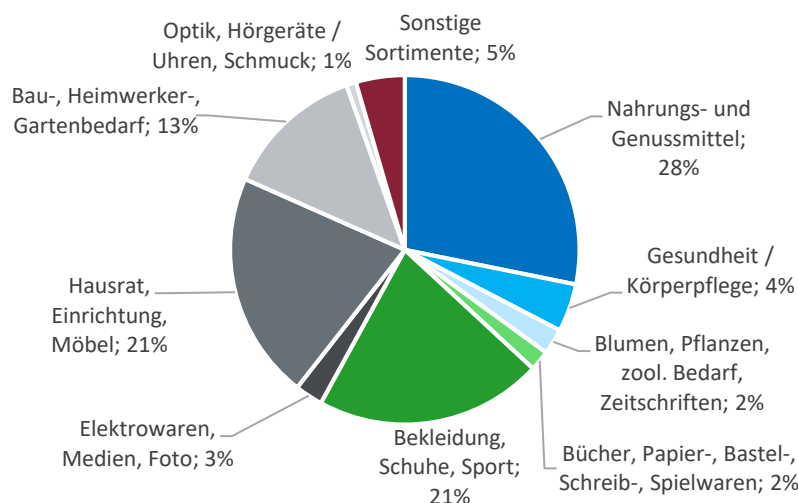
*** Bei den angegebenen Umsätzen handelt es sich um eine gutachterliche Einschätzung, die anhand von durchschnittlichen Flächenproduktivitäten sowie Erfahrungswerten für jeden ansässigen Einzelhandelsbetrieb in Mülheim a. d. R. vorgenommen wurde.

**** Sonstige Sortimente = u. a. Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Sonstiges (z. B. Angelbedarf, Reitsportbedarf, Second-Hand-Artikel)

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Demnach liegt der **Angebotsschwerpunkt** in Mülheim a. d. R. eindeutig auf Angeboten im **Nahrungs- und Genussmittelsegment** und im Bereich **Bekleidung, Schuhe, Sport**. Diese Sortimentsbereiche umfassen summiert knapp 50 % der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche und nahezu zwei Drittel des einzelhandelsrelevanten Umsatzes. Weitere Verkaufsflächenschwerpunkte liegen, bedingt durch die Großflächigkeit der Betriebe, auf den Warengruppen Hausrat, Einrichtung, Möbel (ca. 21 %) und Bau- Heimwerker-, Gartenbedarf (ca. 13 %). Der verbleibende Anteil der Gesamtverkaufsfläche entfällt auf die restlichen Sortimente, wobei keine weiteren wesentlichen Schwerpunkte hervorzuheben sind (vgl. Abbildung 6).

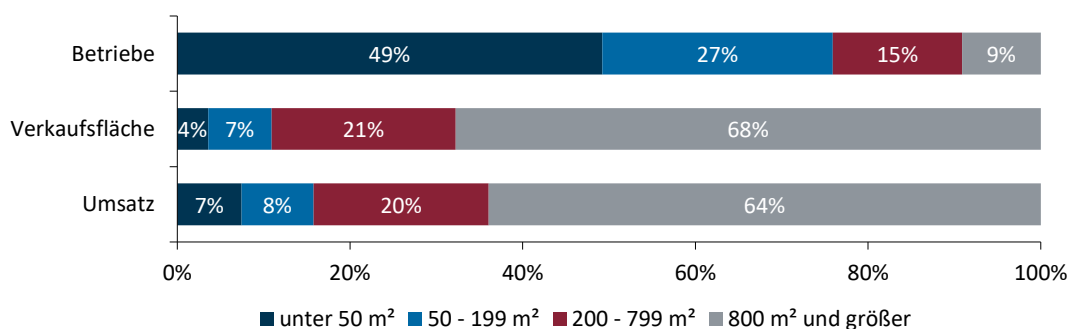
Abbildung 6: Verkaufsflächenanteile nach Branchen



Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die Analyse der **Betriebsgrößenstruktur** macht deutlich, dass der Einzelhandelsbestand in Mülheim a. d. R. von Betrieben mit einer Verkaufsfläche von unter 200 m² dominiert wird; von den insgesamt in Mülheim a. d. R. ansässigen 835 Einzelhandelbetrieben fallen etwa 76 % aller Geschäfte in diese Größenordnung. Dabei sind ca. 49 % der Betriebe als Kleinbetriebe mit unter 50 m² Verkaufsfläche zu beschreiben, welche einen Verkaufsflächenanteil am Gesamtbestand von nur ca. 4 % repräsentieren. Anbieter zwischen 50 und 199 m² Verkaufsfläche machen ca. 27 % des gesamten Betriebsbestandes aus und nehmen einen Verkaufsflächenanteil von ca. 7 % ein. Betriebe mit 200 m² und mehr umfassen etwa 68 % der Gesamtverkaufsfläche. Verkaufsflächen- und umsatzseitig (ca. 64 % des gesamten Handelsumsatzes) stellen Betriebe dieser Größenklasse somit den Schwerpunkt in Mülheim a. d. R. dar (vgl. Abbildung 7).

Abbildung 7: Betriebsgrößenstruktur



Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Die **durchschnittliche Betriebsgröße** liegt mit rd. 341 m² Verkaufsfläche deutlich über dem bundesdeutschen Durchschnitt (ca. 240 m² Verkaufsfläche).

Ein Blick auf die **Betriebstypenstrukturen** zeigt für Mülheim a. d. R. eine vorrangige Stellung der Fachgeschäfte. Mit 603 Betrieben und damit gut 72 % entfällt der Großteil der vorhandenen Anbieter auf diesen Betriebstyp.

1.2 Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

Nach **Lagekategorien** differenziert³² liegen die Verkaufsflächenschwerpunkte deutlich auf den siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen in Mülheim a. d. R.³³ (rd. 64 %), was v. a. auf die großflächigen Einzelhandelsangebote im Rhein-Ruhr-Zentrum (u. a. mit GALERIA, P&C, C&A, Saturn) sowie in den Fachmarktgebieten (u. a. mit Möbel Bernskötter / Heinrich-Lemberg-Straße, Toom Baumarkt / Am Förderturm, Hagebaumarkt / Weseler Straße) zurückzuführen ist. Etwa 18 % der Gesamtverkaufsfläche entfallen auf die zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt, die drei Nebenzentren Duisburger Straße, Düsseldorfer Straße, Heißen Kirche, die drei Nahversorgungszentren Aktienstraße, Prinzeß-Luise-Straße und Zepelinstraße sowie das perspektivische Nahversorgungszentrum Oberhausener Straße.³⁴ In den sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen (u.a. mit den Nahversorgungslagen und -standorten)³⁵ ist ein Verkaufsflächenanteil von ca. 18 % zu lokalisieren.

Bei Betrachtung der Betriebsanzahl zeigt sich eine etwas ausgeglichene Verteilung, wobei der Schwerpunkt mit ca. 37 % knapp auf den sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen Mülheims a. d. R. liegt. Rund 21 % der Betriebe sind dem Hauptzentrum Innenstadt zuzuordnen. Auf die Neben- und Nahversorgungszentren entfallen summiert rd. ca. 19 % der Betriebe und etwa 23 % der Betriebe befinden sich in den siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen.

Hinsichtlich der Umsätze ist zu konstatieren, dass der Umsatzschwerpunkt deutlich in den siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen (rd. 55 %) zu finden ist. Auch dies ist vor allem auf die leistungsfähigen Nonfood-Fachmärkte und Lebensmittelmärkte in den Fachmarktgebieten und Fachmarktgebieten Nahversorgung zurückzuführen. In den zentralen Versorgungsbereichen von Mülheim a. d. R. werden summiert rd. 24 % der Umsätze erwirtschaftet, davon etwa 10 % in der Innenstadt und 10 % in den Neben- und 4 % in den Nahversorgungszentren. Die Betriebe in siedlungsräumlich integrierten Lagen erwirtschaften etwa 22 % des einzelhandelsrelevanten Umsatzes in Mülheim a. d. R.

³² Maßgeblich für die Einordnung der Lagekategorien ist das fortgeschriebene Standortkonzept von 2025 (siehe Kapitel IV., 3.2).

³³ Die siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen entsprechen dem Hauptergänzungsstandort Rhein-Ruhr-Zentrum, den Fachmarktgebieten Am Förderturm, Heinrich-Lemberg-Straße und Weseler Straße / Timmerhellstraße, den Fachmarktgebieten Nahversorgung Düsseldorfer Straße, HafeCenter (Weseler Straße), Mannesmannallee / Heifeskamp und MartCenter Styrum (Friesentraße) sowie den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen im Stadtgebiet Mülheims a. d. R. (u. a. Gewerbegebiete).

³⁴ Entspricht den Neuabgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel IV, 3.3).

³⁵ Bei den siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um alle Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und der siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen (vgl. Kapitel IV., 3.4.1). Mitunter zählen hierzu die Nahversorgungslagen und Nahversorgungsstandorte.

Tabelle 4: Einzelhandelsbestand nach Standortlagen

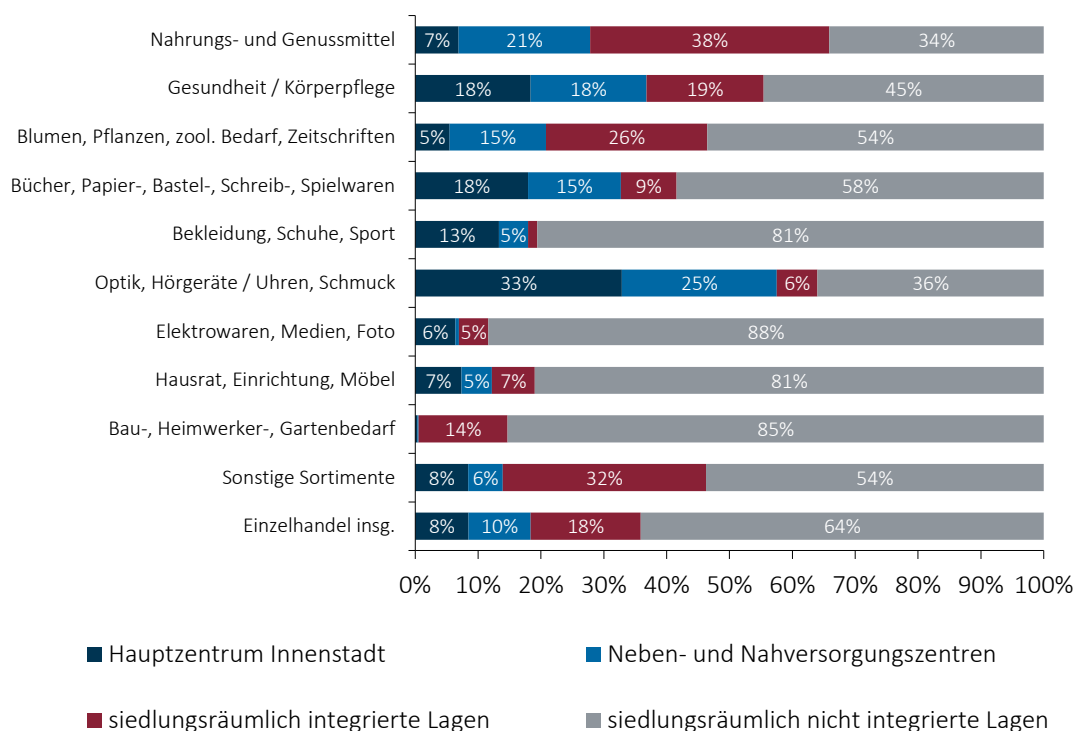
Standortbereich	Betriebe		Verkaufsfläche		Umsatz	
	Anzahl	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
Hauptzentrum Innenstadt	172	21	24.135	8	110,0	10
Nebenzentren	110	13	20.665	7	116,6	10
Nahversorgungszentren (inkl. dem perspektiven Nahversorgungs- zentrum Oberhausener Straße)	54	6	7.430	3	45,2	4
Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u.a. Nahversorgungsstandorte)	308	37	50.005	18	251,8	22
Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u.a. Sonderstandorte)	191	23	182.635	64	629,1	55
Summe	835	100	284.870	100	1.152,6	100

GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Sortimentsspezifisch zeigen sich bei der Verkaufsflächenaufteilung nach Lagekategorien jedoch noch gewisse Unterschiede (vgl. Abbildung 8):

-  In den meisten Sortimenten befindet sich der Verkaufsflächenschwerpunkt in den **siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen**. Insbesondere bei den Branchen Elektrowaren, Medien, Foto (rd. 88 %), Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf (rd. 85 %) sowie Hausrat, Einrichtung, Möbel (rd. 81 %) und Bekleidung, Schuhe, Sport (rd. 81 %) ist ein Großteil der Verkaufsfläche in diesen Standortlagen und hier v. a. in den Fachmarktgebieten und im Rhein-Ruhr-Zentrum verortet.
-  Positiv ist hervorzuheben, dass in dem typisch innenstadtrelevanten Sortiment Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck (rd. 33 %) die **Innenstadt von Mülheim a. d. R.** einen Verkaufsflächenschwerpunkt darstellt. Darüber hinaus spielt die Innenstadt jedoch in keinem anderen Sortiment bei der Verteilung der Verkaufsfläche eine übergeordnete Rolle.
-  Die **Neben- und Nahversorgungszentren** erreichen v.a. in der nahversorgungsrelevanten Hauptwarengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 21 %) sowie in den zentrenrelevanten Sortimenten Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck (25 %) erwähnenswerte Verkaufsflächenanteile.
-  In **siedlungsräumlich integrierten Lagen** werden in den Hauptwarengruppen Nahrungs- und Genussmittel (rd. 38 %), Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften (rd. 26 %) und bei den sonstigen Sortimenten (u. a. Fahrräder, Antiquitäten und Second-Hand-Artikel; rd. 32 %) bedeutsame Verkaufsflächenanteile erzielt.

Abbildung 8: Verkaufsflächenanteile* nach Standortlagen** und Branchen



Quelle: GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

* Verkaufsflächen von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

** Die Standortlagen „Hauptzentrum Innenstadt“ und „Neben- und Nahversorgungszentren“ beziehen sich auf die im Zuge dieses Masterplans angepassten Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel IV., 3.3).

1.3 Nahversorgungssituation

Zur **Bewertung der räumlichen Versorgungssituation** und zur Ableitung von Entwicklungspotenzialen für die Stadt Mülheim a. d. R. werden um die wesentlichen Lebensmittelmärkte (größer 400 m² Verkaufsfläche) 10 Minuten-Isochronen gelegt, die den Bereich der fußläufigen Erreichbarkeit markieren (vgl. Karte 2).³⁶ Wohnquartiere außerhalb dieser fußläufigen Erreichbarkeit werden im Folgenden als „unterversorgte Bereiche“ benannt, wobei zu berücksichtigen ist, dass – in Abhängigkeit von den jeweiligen Einwohnerzahlen, Siedlungsstrukturen und der Erreichbarkeit von Lebensmittelmärkten im näheren Umfeld – nicht in jedem unterversorgten Wohnsiedlungsbereich perspektivisch ein Lebensmittelmarkt angesiedelt werden kann.

Die **räumliche Betrachtung** zeigt einzelne **unterversorgte Bereiche**:

Im **Stadtbezirk Linksruhr** ist zunächst auf den Bereich westlich der Saarner Straße hinzuweisen (vgl. Karte 3). Das Einwohnerpotenzial im unterversorgten Bereich beläuft sich hier auf rd. 15.000 Personen. Das daraus zu errechnende Kaufkraftvolumina würde ausreichen, um einen großflächigen Lebensmittelvollsortimenter oder – discounter in den aktuell zeitgemäßen Verkaufsflächengrößen zu realisieren. Aufgrund des ausgeprägten

³⁶ Die 10 Minuten-fußläufigen Entfernungen werden mithilfe einer Geomarketing-Software auf Basis der vorhandenen Straßenzüge berechnet. Dabei werden städtebauliche Gegebenheiten mit einbezogen (z. B. Autobahnen oder Bahntrassen als Zäsur), berücksichtigt werden jedoch größtenteils keine Abkürzungen oder „Schleichwege“ bspw. über Parkflächen oder Grünanlagen).

Einwohnerpotenzials in der Versorgungslücke sollte die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes in diesem Bereich priorisiert werden. Vor diesem Hintergrund empfiehlt es sich, in einem weiteren Schritt geeignete Potenzialflächen für die Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes zur Schließung dieser Versorgungslücke zu identifizieren und mögliche Ansiedlungsinteressen auszuloten.

-  Im Mülheimer **Stadtbezirk Rechtsruhr Nord** sind ebenfalls mehrere Versorgungslücken zu lokalisieren (vgl. Karte 4). Besonders hervorzuheben ist dabei der Bereich um die Mühlenstraße, wo rd. 9.600 Einwohner leben, die mehr als 10 Minuten zu Fuß zum nächsten Lebensmittelmarkt benötigen. Darüber hinaus sind am nordöstlichen Stadtrand von Mülheim a. d. R. ebenfalls keine Lebensmittelmärkte ansässig. Hier kann ein Einwohnerpotenzial von ca. 7.600 unterversorgten Einwohnern ermittelt werden.
-  In **Rechtsruhr Süd** (vgl. Karte 5) ist am südöstlichen Siedlungsrand (Ortsteil Raadt) sowie in den Bereichen südlich und östlich von Holthausen kein Lebensmittelmarkt ansässig. Das Einwohnerpotenzial beläuft sich hier zusammengenommen auf rd. 8.000 Personen. Folglich besteht auch hier rechnerisch ein ausreichendes Potenzial für die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes. Das größte Einwohnerpotenzial (rd. 4.300 Einwohner) dieser zusammengenommenen Versorgungslücken bietet der Bereich östlich des Ortsteils Holthausen bzw. westlich von Mülheim-Heimaterde.

Bezogen auf die gesamte Stadt beträgt die Verkaufsflächenausstattung mit Lebensmittelmärkten in Mülheim a. d. R.³⁷ ca. 351 m² je 1.000 Einwohner. Diese liegt unter dem Bundesdurchschnitt von 432 m² je 1.000 Einwohner.³⁸ Damit ist die **quantitative Ausstattung** im Lebensmittelbereich in Mülheim a. d. R. als unterdurchschnittlich zu bewerten. Da der Wert deutlich unter dem Durchschnitt liegt, ist hieraus Handlungsbedarf abzuleiten. Die Ansiedlung weiterer Lebensmittelmärkte sollte jedoch unter Berücksichtigung der lokalisierten Versorgungslücken erfolgen.

Hinsichtlich der **qualitativen Bewertung** der Nahversorgung ist festzuhalten, dass in Mülheim a. d. R. ein SB-Warenhaus bzw. ein großer Supermarkt (Kaufland), eine Vielzahl an Lebensmittelvollsortimentern, Lebensmitteldiscountern, Getränkemärkten und Biomärkten vertreten sind und somit ein grundsätzlich ausgewogener Mix verschiedener Betriebstypen ansässig ist, wobei Discounter (30 Anbieter im Stadtgebiet) deutlich häufiger vertreten sind als Supermärkte (16 Betriebe im Stadtgebiet). Die gängigen deutschlandweit agierenden Filialisten bei (großen) Supermärkten (Rewe, Edeka, Kaufland) und Lebensmitteldiscountern (Lidl, Aldi, Netto, Penny) sind in Mülheim a. d. R. allesamt vertreten. Ergänzt wird das Angebot an Lebensmitteln durch Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) sowie kleinere Spezialisten (z. B. internationale Lebensmittelanbieter, Feinkostgeschäfte). Der Großteil der wesentlichen Lebensmittelmärkte verfügt über zeitgemäße Marktauftritte. Modernisierungs- bzw. Erweiterungsbedarf besteht theoretisch v. a. für verkaufsflächenseitig kleinere Anbieter in siedlungsräumlich integrierten Lagen, wie z. B. Edeka Paschmann (Nahversorgungszentrum Prinzess-Luise-Straße und Nahversorgungsstandort Luxemburger Allee), Rewe (Nahversorgungslage Essener Straße), Netto (Nebenzentrum Heißen Kirche), Edeka Schroers (Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße), Edeka Paschmann und Netto (beide Nahversorgungslage Oberheidstraße). Aufgrund der beschränkten Grundstücksgrößen bzw. der baulich

³⁷ Bei der Berechnung der Verkaufsflächenausstattung in Mülheim a. d. R. wurden alle Lebensmittelbetriebe ab 400 m² Verkaufsfläche mitberücksichtigt.

³⁸ Quelle: EHI handelsdaten 2022, bezogen auf Lebensmittelmärkte ab 400 m² Verkaufsfläche (Datenstand: 2021).

eingefassten Lagen der genannten Anbieter ergeben sich für diese jedoch kaum Erweiterungsspielräume, sodass der Fokus v. a. auf Bestandssicherung zu richten ist.

Nach Abschluss der GMA-Bestandserhebung im April / Mai 2024 gab es vereinzelte größere **Veränderungen im Lebensmitteleinzelhandel in Mülheim a. d. R.**³⁹ So wurde zwischenzeitlich u. a. der Netto-Markt am Standort An den Sportstätten geschlossen und bislang noch nicht nachbelegt. Die Filiale des Lidl Lebensmitteldiscounters im ehemaligen Stadtteilzentrum Oberhausener Straße wurde im Herbst 2024 an den Standort des MarktCenters Styrum (Fläche der seit 2015 leerstehenden ehemaligen Tengelmann-Filiale) verlagert und auf rd. 1.300 m² Verkaufsfläche erweitert.⁴⁰ Auch hier wurde bislang keine Nachnutzung der Immobilie an der Oberhausener Straße realisiert. Der Rewe-Markt in der Heidestraße wurde kurz nach der Erhebung umgebaut und auf rd. 2.100 m² Verkaufsfläche erweitert.⁴¹ Darüber hinaus bestehen Planungen zur Ansiedlung einer Kaufland-Filiale im Rhein-Ruhr-Zentrum mit rd. 4.500 m² Verkaufsfläche im Jahr 2026.⁴²

³⁹ Da sich diese Entwicklungen erst nach Abschluss der Bestandserhebung im April und Mai 2024 ergaben, werden sie nicht in der vorliegenden Darstellung der Angebots- und Nachfragesituation in Mülheim a. d. R. (vgl. Kapitel III.) berücksichtigt.

⁴⁰ vgl. Presseartikel der WAZ vom 22.11.2024.

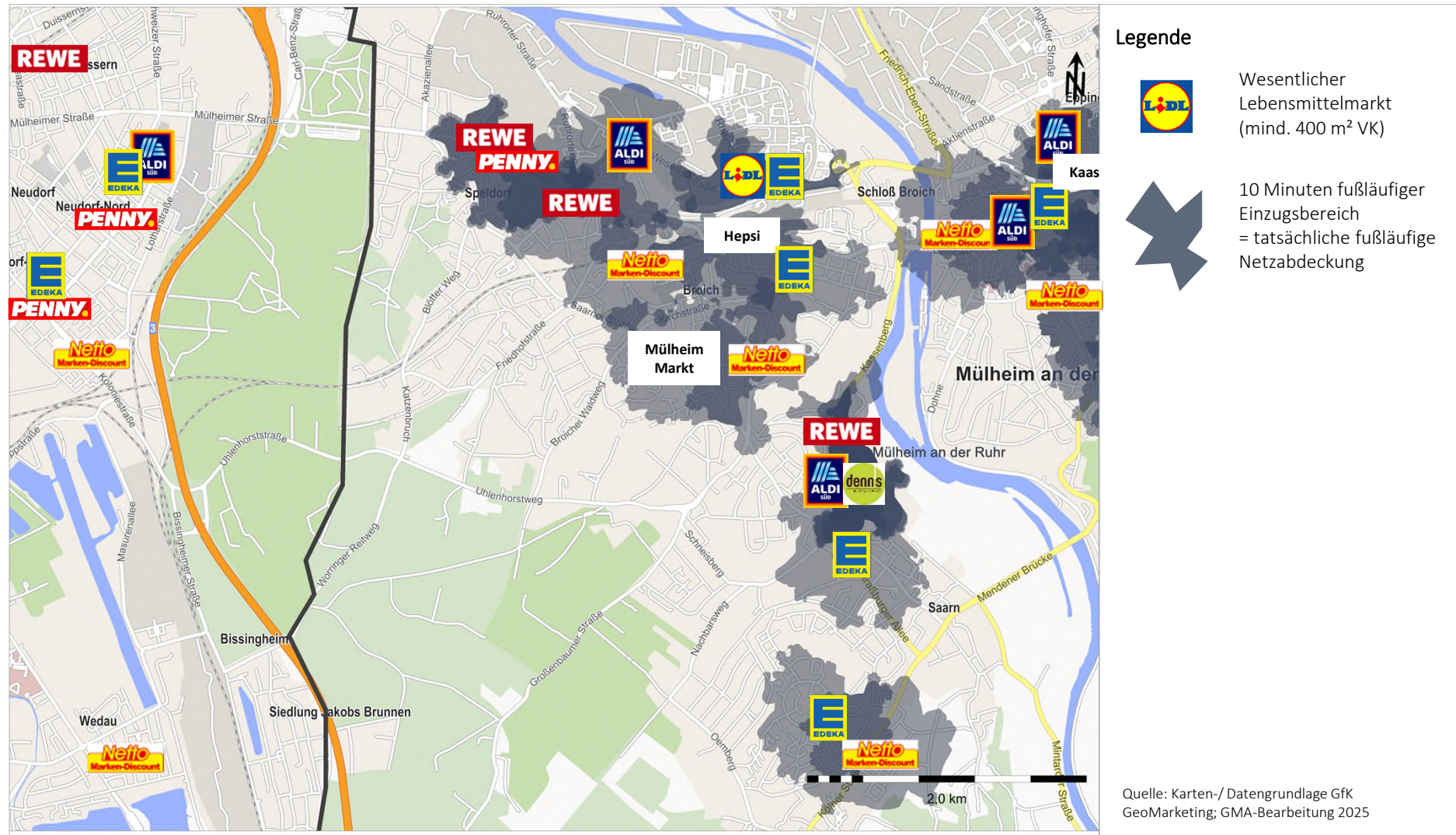
⁴¹ vgl. Presseartikel der WAZ vom 20.02.2025.

⁴² vgl. Presseartikel der WAZ vom 22.03.2025.

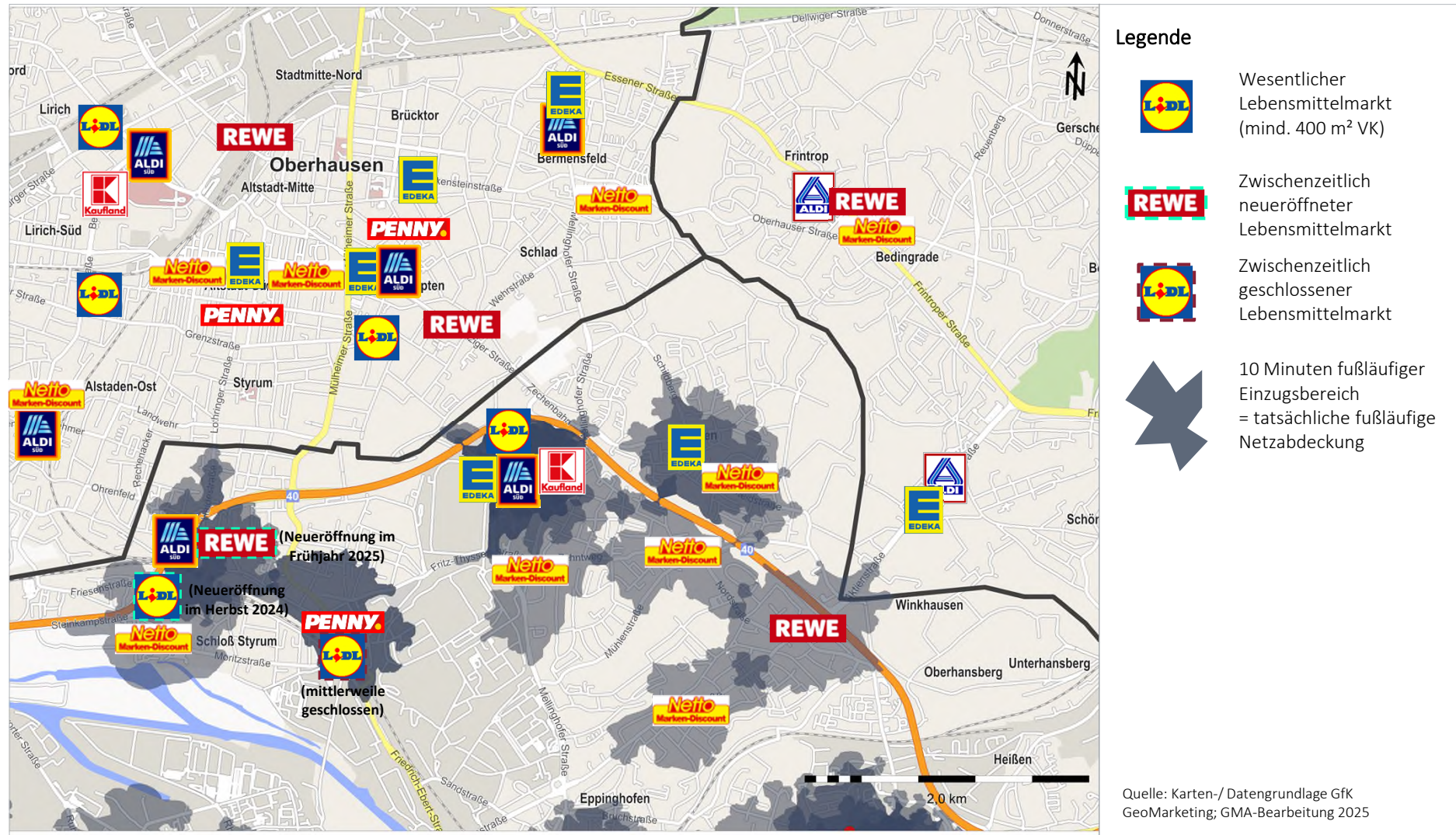
Karte 2: Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. – Gesamtes Stadtgebiet



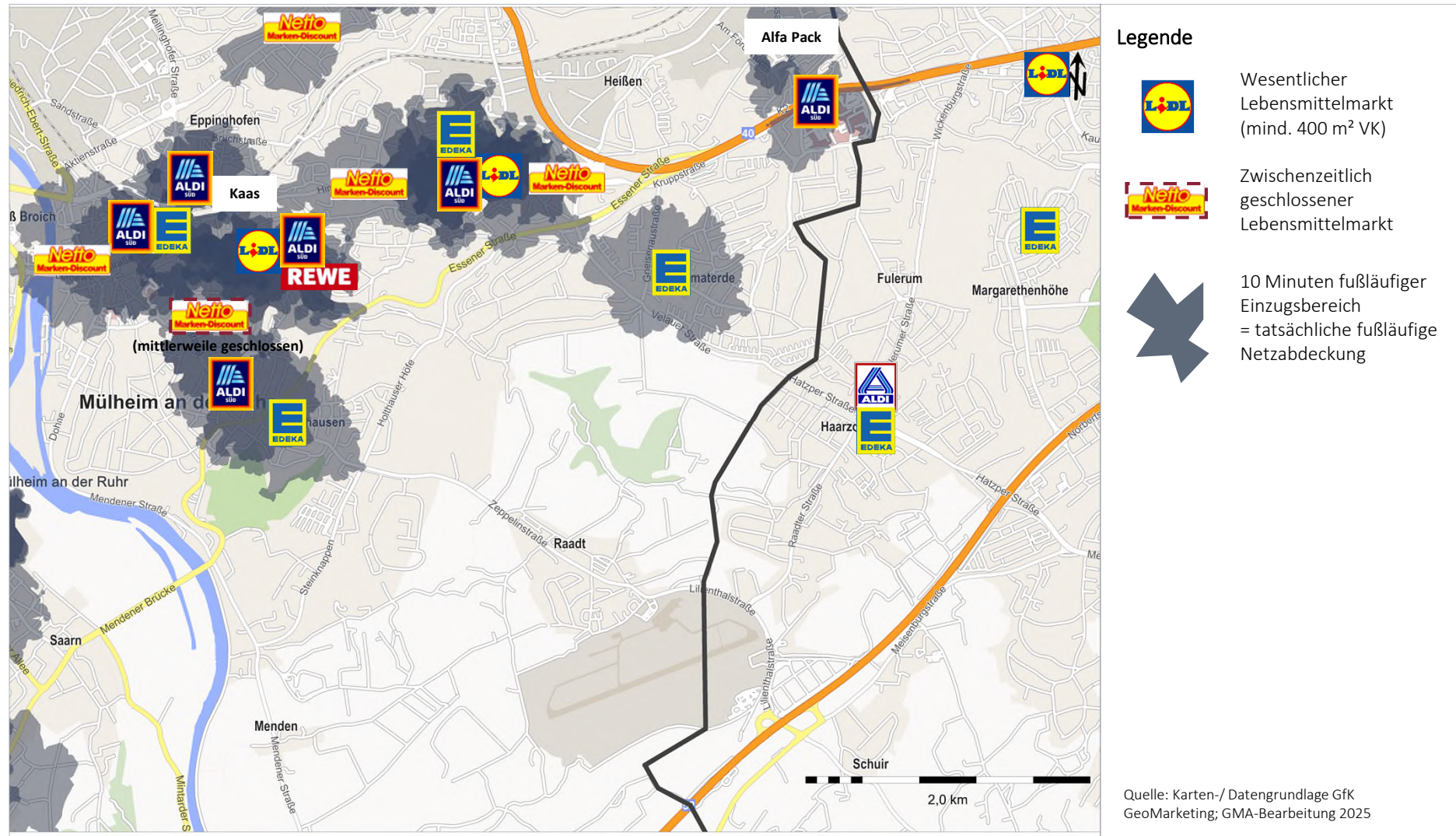
Karte 3: Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. - Linksruhr



Karte 4: Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. – Rechtsruhr Nord



Karte 5: Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. – Rechtsruhr Süd



2. Nachfragesituation in Mülheim a. d. R.

Nachfolgend werden die nachfragebestimmenden Rahmenbedingungen des Einzelhandelsstandortes Mülheim a. d. R. aufgezeigt, bevor das aktuell zur Verfügung stehende Kaufkraftvolumen und seine perspektivische Entwicklung dargelegt werden.

In Mülheim a. d. R. leben derzeit **175.127 Einwohner**⁴³. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes sowie GMA-eigenen Berechnungen liegt die einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf der Wohnbevölkerung in Deutschland derzeit bei ca. 6.864 € /Jahr⁴⁴.

Davon entfallen auf

	Nahrungs- und Genussmittel	ca. 2.930 €/Jahr
	Nichtlebensmittel	ca. 3.934 €/Jahr

Neben den Pro-Kopf-Ausgabewerten ist zur Berechnung der Kaufkraft der lokale Kaufkraftkoeffizient zu berücksichtigen. Für die Stadt Mülheim a. d. R. liegt dieser mit 102,0 leicht über dem Bundesdurchschnitt (= 100).⁴⁵

Bei Zugrundelegung der aktuellen Einwohnerwerte und der lokalen Kaufkraftkoeffizienten errechnet sich für Mülheim a. d. R. eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft pro Kopf von rd. 7.001 € / Jahr und ein jährliches einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen in Höhe von **rd. 1.226,1 Mio. €**.

Nach Branchen und Bedarfsbereichen differenziert verteilt sich das Kaufkraftvolumen für die Stadt Mülheim a. d. R. wie in nachfolgender Tabelle dargestellt:

⁴³ Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024

⁴⁴ Ohne Anteil verschreibungspflichtiger Sortimente bei Apotheken. Die Pro-Kopf-Ausgaben ermitteln sich aus den Einzelhandelsumsätzen der jeweiligen Branchen und beziehen sich auf das Jahr 2023.

⁴⁵ Quelle: MB Research (2024): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2024 in Deutschland. Werte über 100,0 deuten auf ein im Vergleich zum Bundesdurchschnitt höheres Kaufkraftniveau, Werte unter 100,0 auf ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes Niveau hin. Auf PLZ-Ebene liegt die Spannweite der Kaufkraftkoeffizienten in Mülheim a. d. R. zwischen 89,8 (PLZ-Gebiet 45476) und 115,7 (PLZ-Gebiet 45470).

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mülheim a. d. R.

Branchen	Kaufkraft in Mio. €
Nahrungs- und Genussmittel	523,4
Gesundheit / Körperpflege	83,2
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	36,8
Summe kurzfristiger Bedarf	643,4
Bücher, Schreib- / Spielwaren	43,1
Bekleidung, Schuhe, Sport	122,9
Summe mittelfristiger Bedarf	166,0
Elektrowaren, Medien, Foto	105,0
Hausrat, Einrichtung, Möbel	114,9
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	97,9
Optik / Akustik, Uhren / Schmuck	28,8
Sonstige Sortimente ¹	70,2
Summe langfristiger Bedarf	416,7
Nichtlebensmittel	702,7
Summe Einzelhandel	1.226,1

GMA-Erhebung und -Berechnung 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

¹ Sonstige Sortimente = u. a. Sportgroßgeräte (z. B. Fahrräder), Sonstiges (z. B. Angelbedarf, Reitsportbedarf, Second-Hand-Artikel)

3. Zusammenfassende Bewertung und Empfehlungen

3.1 Zentralität

Die vergleichende Betrachtung ausgewählter Einzelhandelskennziffern liefert Anhaltspunkte zur Bewertung der Ausstattung eines Einzelhandelsstandortes und ergänzt die absoluten Angaben zum Einzelhandelsbestand in Mülheim a. d. R. Dabei handelt es sich um eine rechnerische Beurteilung des Bestandes, die erste Rückschlüsse auf die Leistungsfähigkeit, besondere Stärken bzw. Schwächen sowie Entwicklungspotenziale zulässt. Diese quantitative Analyse wird später durch eine qualitative Bewertung – differenziert nach Branchen – ergänzt und mögliche Entwicklungsperspektiven abgeleitet.

Die Betrachtung der Einzelhandelszentralität⁴⁶ in Mülheim a. d. R. zeigt, dass je nach Branche im Vergleich zum örtlichen Kaufkraftvolumen weniger oder mehr Umsätze getätigt werden (vgl.

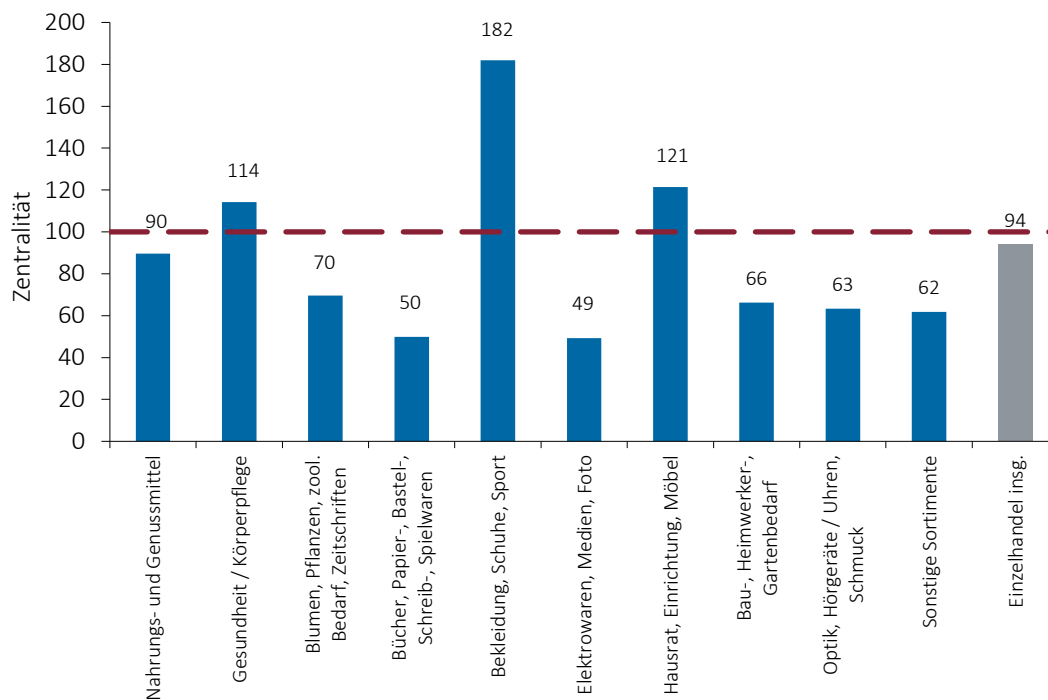
⁴⁶ Die Einzelhandelszentralität stellt den in Mülheim a. d. R. getätigten Einzelhandelsumsatz der in Mülheim a. d. R. vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gegenüber. Werte über 100 weisen dabei – per Saldo – auf einen Bedeutungsüberschuss hin, Werte unter 100 entsprechend auf einen Kaufkraftabfluss.

Abbildung 9). Auf gesamtstädtischer Ebene liegt die Einzelhandelszentralität in Mülheim a. d. R. bei 94; nach Branchen differenziert sind folgende Aussagen zu treffen:

- Insbesondere in den für die Nahversorgung relevanten Sortimenten **Nahrungs- und Genussmittel** (Zentralität 90) wird das vorhandene Kaufkraftpotenzial nicht vollständig in der Stadt gebunden. Dies deutet auf moderate Kaufkraftabflüsse in benachbarte Kommunen und untergeordnet in den Onlinehandel hin. Die vergleichsweise niedrigen Zentralitätswerte im Nahrungs- und Genussmittelsegment sind auch vor dem Hintergrund einer in den vergangenen Jahren deutlich gestiegenen Kaufkraft zu bewerten. Während die allgemeine Kaufkraftentwicklung positiv verlief, konnte das Lebensmittelsegment in Mülheim a. d. R. hiervon nur begrenzt profitieren, sodass sich die Umsatzentwicklung nicht im gleichen Maße verstärkt hat. Gleichzeitig ist die aktuelle Marktsituation von Dynamiken geprägt, die einerseits Potenziale eröffnen, andererseits aber auch zu Verlagerungen und Rückgängen führen können. Insgesamt verdeutlichen diese Entwicklungen, dass im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel weiterhin Anpassungs- und Entwicklungsspielräume bestehen, insbesondere durch gezielte Stabilisierung und Erweiterung der nahversorgungsrelevanten Standorte (vgl. Kapitel III. 1.3 und IV., 3.4.1).
- Im Sortiment **Gesundheit / Körperpflege** (114) sowie in der überwiegend nicht zentrenrelevanten Warengruppe **Hausrat, Einrichtung, Möbel** (121) – v. a. bedingt durch das große Möbelhaus Möbel Bernskötter – werden Zentralitäten von über 100 erreicht, sodass hier per Saldo von Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland auszugehen ist.
- Im Bereich **Bekleidung, Schuhe, Sport** (182) zeigt Mülheim a. d. R. eine hohe Anziehungskraft auf das Umland. Hier werden deutliche Kaufkraftzuflüsse erzielt, die die Bedeutung Mülheims a. d. R. als Einkaufsstandort gerade in den nicht-alltäglichen Bedarfsbereichen unterstreichen. Dies bestätigt die gute Marktstellung dieses Sortiments innerhalb des regionalen Wettbewerbs. Standortseitig ist bei dieser Sortimentsgruppe das Angebot im Rhein-Ruhr-Zentrum hervorzuheben. Hier sind zahlreiche deutschlandweit agierende Filialisten ansässig – u. a. die großen (Textil-)kaufhäuser GALERIA, P&C, H&M und C&A. Die Innenstadt spielt in diesem Sortimentsbereich dagegen eine untergeordnete Rolle (vgl. Abbildung 8).
- Deutliche Defizite bestehen hingegen im Bereich der **Elektrowaren, Medien, Foto**, wo mit einem Zentralitätswert von lediglich 49 erhebliche Kaufkraftverluste festzustellen sind. Dieses Ergebnis ist insbesondere vor dem Hintergrund der deutschlandweit rückläufigen Marktanteile des stationären Fachhandels in diesem Segment nachvollziehbar, da der Onlinehandel hier seit Jahren dominiert und klassische stationäre Anbieter zunehmend verdrängt. Gleichzeitig deutet die niedrige Zentralität in dieser Warengruppe auf ein gewisses Nachholpotenzial in Mülheim a. d. R. hin. So ist potenziell beispielsweise die Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes (vorzugsweise in der Mülheimer Innenstadt) darstellbar. Ein ähnliches Bild zeigt sich bei dem Sortiment **Bücher, Papier, Bastel-, Schreib- und Spielwaren** (50). Auch hier werden Defizite ersichtlich, die v. a. auf die starke Konkurrenz zum Onlinehandel in dieser Warengruppe zurückzuführen sind.
- Ähnliche Tendenzen zeigen sich auch in den Warengruppen **Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften** (70), **Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck** (63), **Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf** (66) sowie den **sonstigen Sortimenten** (62). Diese Warengruppen sind traditionell anfällig für Wettbewerb durch den Onlinehandel oder für eine Auslagerung der Käufe in umliegende Städte (z. B. Essen, Duisburg, Oberhausen) mit stärker

spezialisierten Fachmärkten oder größeren Anbietern. Im Bereich Bau-, Heimwerker- und Gartenbedarf ist die Ansiedlung eines weiteren größeren Bau- oder Gartenmarktes in einem der dezentralen Fachmarktgebiete potenziell darstellbar. Hier sind mit Toom (FMG Am Förderturm) und Hagebau (FMG Weseler Straße) derzeit nur zwei größere Baumärkte in Mülheim a. d. R. vertreten.

Abbildung 9: Einzelhandelszentralität nach Branchen in Mülheim a. d. R.



100 = ausgeglichene Einzelhandelszentralität; GMA-Berechnungen 2025 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich).

3.2 Empfehlungen zur Weiterentwicklung des Einzelhandelsbesatzes in Mülheim a. d. R.

Zusammenfassend sind hinsichtlich der branchenbezogenen Einzelhandelssituation sowie möglicher Entwicklungspotenziale unter Berücksichtigung der Einwohnerprognose für die Stadt Mülheim a. d. R. folgende Bewertungen und Empfehlungen zu treffen:

Übersicht 2: Branchenbezogene Entwicklungspotenziale für Mülheim a. d. R.

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Nahrungs- und Genussmittel	▪ Zentralität liegt bei rd. 90 %; unterdurchschnittliche Verkaufsflächen-ausstattung mit größeren Lebensmittelmärkten (rd. 351 m² je 1.000 Einwohner) in Mülheim a. d. R. ▪ mit insgesamt einem SB-Warenhaus / großen Supermarkt⁴⁷, 16 Vollsor-timentern (Supermärkten) und 30 Discountern ausgewogenes, wenn auch tendenziell discountlastiges Angebot der gängigen Betriebstypen; Ergänzung des Angebotes durch mehrere Getränkemärkte, Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) und weitere Spezialanbieter (Hofläden, internationale Lebensmittelmärkte) ▪ insgesamt noch gute räumliche Verteilung der wesentlichen Lebensmit-telanbieter über das gesamte Stadtgebiet; einzelne unterversorgte Be-reiche westlich der Saarner Straße, im Bereich der Mühlenstraße sowie in südöstlicher Stadtrandlage (vgl. Kapitel III., 1.3)	▪ Für die Gesamtstadt Mülheim a. d. R. wird empfohlen, die bestehenden siedlungsräumlich integrierten Lebensmittel-märkte in zentralen Versorgungsbereichen oder in / an Nahversorgungslagen und -standorten langfristig zu si-chern und nach Möglichkeit gezielt zu modernisieren (vgl. Kapitel IV., 3.3 und 3.4.1) ▪ Zur Schließung bestehender Versorgungslücken sollten darüber hinaus gezielt neue Standorte entwickelt werden, hier ist v. a. auf den Bereich westlich der Saarner Straße hinzuweisen, da das Einwohnerpotenzial in diesem Bereich bei rd. 15.000 Personen liegt ▪ Insgesamt sollten neue Nahversorgungslagen / - standorte nur in integrierten Lagen realisiert werden, während keine Weiterentwicklung dezentraler Lagen zu verfolgen ist
Gesundheit, Körperpflege	▪ insgesamt leicht überdurchschnittliche Zentralität (rd. 114 %) ▪ qualitativ gute Ausstattung; sieben dm Filialen, fünf Rossmann Filialen, mehrere Parfümerien, neun Sanitätshäuser sowie zahlreiche Apothe-ken in Mülheim a. d. R. ansässig⁴⁸ ▪ Ergänzung des Drogeriewarenangebots durch Randsortimente der Le-bensmittelmärkte ▪ starke Konzentration der Drogeriemärkte und Parfümerien auf Fach-marktgebiete und das Rhein-Ruhr-Zentrum; darüber hinaus weisen die Innenstadt und das Nebenzentrum Düsseldorf Straße einen Ange-botsschwerpunkt in diesem Segment auf ▪ Apotheken und Sanitätshäuser sind über das gesamte Stadtgebiet ver-teilt	▪ Für den Bereich der Drogeriewarenversorgung in Mülheim a. d. R. wird empfohlen, die bestehenden Drogeriemärkte in integrierten Lagen zu sichern und eine ausgewogene Verteilung im Stadtgebiet zu gewährleisten. ▪ Vorrangig ist dabei die Stärkung der zentralen Versor-gungsbereiche zur empfehlen ▪ Umsetzung der Planung zur Verlagerung des dm-Drogerie-marktes am Wiescher Weg in den zentralen Versorgungs-bereich Heißen Kirche

⁴⁷ Für das Jahr 2026 ist im Rhein-Ruhr-Zentrum die Ansiedlung eines Kaufland SB-Warenhauses / großen Supermarktes mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 4.500 m² geplant.

⁴⁸ Für das Jahr 2026 ist im Rhein-Ruhr-Zentrum die Ansiedlung eines Müller Drogeriemarktes mit einer Verkaufsflächengröße von rd. 2.400 m² geplant.

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
Blumen, Pflanzen, zool. Bedarf, Zeitschriften	▪ Zentralität liegt bei 70 % ▪ im Bereich Blumen, Pflanzen mehrere Blumengeschäfte über das Stadtgebiet von Mülheim a. d. R. verteilt ▪ Angebot im zoologischen Bedarf wird durch vier Fressnapf Zoofachmärkte, zwei Das Futterhaus-Märkte, ein Jumbo-Zoo-Markt und weitere, kleinere Spezialisten sowie durch Randsortimente der Lebensmittel- und Drogeriemärkte abgedeckt ▪ Deckung des Angebotes bei Zeitschriften v. a. durch Kioske und Randsortimente der Lebensmittelmärkte; im Nebenzentrum Düsseldorfer Straße befindet sich der Markt „von der Bey“ (rd. 270 m² Verkaufsfläche) als mit Abstand größter Anbieter dieses Segments	▪ Potenzial für weitere Blumengeschäfte in der Innenstadt sowie in den Neben- und nahversorgungszentren ist gegeben ▪ in den anderen Sortimenten der Warengruppe kein akuter Handlungsbedarf
Bücher, Papier-, Bastel-Schreib- und Spielwaren	▪ Zentralität liegt bei rd. 50 % ▪ insgesamt eine Buchhandlung (Thalia), ein Spielwarengeschäft (Moewi Games), ein Schreibwarengeschäft (Mc Paper) im Hauptzentrum Innenstadt ansässig, vergleichbare Ausstattung auch im Rhein-Ruhr-Zentrum vorhanden ▪ zwei weitere Schreibwarenanbieter im Nebenzentrum Düsseldorfer Straße ▪ im sonstigen Stadtgebiet beschränkt sich das Angebot in dieser Warengruppe auf kleinteilige Anbieter (u. a. Postfilialen) ▪ Angebotsergänzung durch Randsortimente der Nonfood-/ Textildiscounter Action, Tedi, Kodi und Kik sowie der Lebensmittelmärkte / Drogeriemärkte	▪ Diversifizierung bzw. Erweiterung des Angebotes ist grundsätzlich möglich und wäre anzuraten (Fokus: Innenstadt). Hierbei ist jedoch zu berücksichtigen, dass diese Warengruppe durch die gewachsenen Marktanteile des Onlinehandels stark unter Druck steht. Ansiedlung sind beispielsweise auch durch neue Konzepte wie Buch-Cafés, kreative Werkstätten, Kreativfachmärkte (z.B. idee. Creativmarkt) oder Pop-up-Angebote denkbar. Hier können Synergien mit Kultur-, Bildungs- oder Freizeitangeboten genutzt werden, um Zielgruppen anzusprechen
Bekleidung, Schuhe, Sport	▪ hohe Zentralität von rd. 182 % (höchster Zentralitätswert in Mülheim a. d. R.) ▪ das wesentliche Bekleidungsangebot konzentriert sich auf das Rhein-Ruhr-Zentrum, hier sind v. a. das Kaufhaus GALERIA und die Textilkaufhäuser P&C, C&A und H&M erwähnenswert ▪ als wesentliche Angebotsstrukturen in der Innenstadt sind die Geschäfte TK Maxx, H&M sowie einige weitere Filialisten (u. a. Hunkemöller) und inhabergeführte Bekleidungsfachgeschäfte zu nennen; Fokus liegt auf niedrigem bis mittlerem Preissegment	▪ vor dem Hintergrund der bereits guten Ausstattung und der starken Wettbewerbssituation im direkten Umfeld von Mülheim a. d. R. (v. a. Nähe zu den Oberzentren) sowie der deutlich gestiegenen Konkurrenz durch den Onlinehandel ist im Bekleidungssegment die Konzentration vornehmlich auf Bestandssicherung zu empfehlen ▪ zudem gilt es, verbleibende Anbieter in den zentralen Versorgungsbereichen langfristig zu binden und durch Marketingmaßnahmen zu unterstützen. ▪ etwaige Ansiedlungen in diesem Segment sind auf das Hauptzentrum Innenstadt zu lenken

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
	- im niedrigpreisigen Bekleidungssegment dominieren u. a. mit Kik, NKD, Woolworth und Deichmann Fachmarktangebote - Angebot bei Baby- / Kinderbekleidung wird durch den Fachmarkt Baby-One am Standort Heinrich-Lemberg-Straße, mehrere Filialen von Ernsting's Family, den Anbieter Okaidi im Rhein-Ruhr-Zentrum, einige inhabergeführte Läden sowie Randsortimente z. B. von H&M und dm abgedeckt - im Segment Schuhe sind im Hauptzentrum neben dem Schuhfachmarkt Deichmann noch zwei kleine weitere Läden vertreten; Anbieter Schuhe Oberhösel im Nebenzentrum Düsseldorfer Straße; ansonsten Abdeckung durch weitere Schuhfachmärkte in dezentralen Lagen (u. a. Deichmann und Kämpgen im Rhein-Ruhr-Zentrum, Deichmann in der Mannesmannallee) - im Sportbekleidungssegment sticht besonders Sport Duwe im Nebenzentrum Duisburger Straße heraus; keine Anbieter in der Innenstadt	
Elektrowaren, Medien, Foto	- unterdurchschnittliche Zentralität von rd. 49 % - neben den Elektrofachmärkten MediaMarkt (Mannesmannallee) und Saturn (Rhein-Ruhr-Zentrum) sind noch diverse weitere kleinteilige Elektrofachgeschäfte und Telekommunikationsanbieter (u. a. o2, Vodafone, T-Punkt) in Mülheim a. d. R. ansässig - innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt sind ausschließlich kleinteilige Angebotsstrukturen vorhanden	- angesichts der bestehenden Marktberichtigungen und des massiven Onlinewettbewerbs ist die Situation herausfordernd. Dennoch wäre die gezielte Ansiedlung weiterer Anbieter im Bereich Elektrowaren grundsätzlich wünschenswert, insbesondere zur Stabilisierung der Angebotsstruktur und zur Reduzierung der Kaufkraftverluste. Dies betrifft sowohl klassische Elektronikhändler als auch spezialisierte Fachgeschäfte (z. B. für Smart Home, Gaming, Fotografie oder Reparaturservices), Unterstützung hybrider Konzepte, die stationären Handel und Onlinevertrieb sinnvoll verknüpfen (z. B. Click & Collect, Showrooms für Onlineanbieter) und erlebnisorientierte Formate fördern - Ansiedlung eines großflächigen Elektrofachmarktes im Hauptzentrum Innenstadt (z.B. im Einkaufszentrum Forum) zur Schließung der Angebotslücke darstellbar.
Hausrat, Einrichtung, Möbel	Zentralität von insgesamt rd. 121 %	aktuell kein akuter Handlungsbedarf

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
	- gute Abdeckung der Sortimente Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik durch Fachmärkte Depot und HEMA im Rhein-Ruhr-Zentrum, Angebotsergänzungen im Hauptzentrum Innenstadt (Nanu-Nana, Kodi) - im Bereich Möbel und Matratzen ist besonders das Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße mit dem Möbelhaus Bernskötter (rd. 27.000 m² Verkaufsfläche) und einem Fachmarkt für Büromöbel zu erwähnen; bei Matratzen auch die Fachmärkte Matratzen Concord oder Jysk - im Bereich Küchenmöbel / -einrichtung gibt es zwei kleinere Geschäfte und ein größeren Fachmarkt im Nahversorgungszentrum Prinzeß-Luise-Straße - in der Innenstadt befinden sich 19 Geschäfte und Fachmärkte aus dem Bereich Hausrat, Einrichtung, Möbel; als größter Anbieter ist das Möbelhaus an der Ruhr zu nennen	
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	- ausbaufähige Zentralität von rd. 66 % - Toom (FMG Am Förderturm) und Hagebau (FMG Weseler Straße / Timmerhellstraße) sind als flächenmäßig größte Baumärkte Mülheims a. d. R. zu nennen - das Fachmarktgebiet Weseler Straße / Timmerhellstraße weist darüber hinaus noch weitere Fachmärkte aus diesem Segment auf (Tedox, Laminat Depot) - die Anbieter Wolfgangs Staudengarten und Frohnhauser Gartenhof stellen die größten Gartenfachmärkte in Mülheim a. d. R. dar	- der Bereich zeigt mit den bestehenden großflächigen Standorten stabile Grundlagen. Neuansiedlungen im großformatigen Bereich wären wünschenswert, um Kaufkraftabflüsse zu verhindern, dies gilt insbesondere für Baumärkte und Gartencenter - da es sich um nicht zentrenrelevante Sortimente handelt, sind insbesondere großflächige Anbieter auf die dezentralen Fachmarktgebiete zu lenken - dazu können kleinere Ergänzungsangebote oder spezialisierte Anbieter das Angebotsspektrum erweitert, z.B. auch in Form von Innenstadt-Pop-ups zu saisonalen Themen (Pflanzen, DIY)
Optik / Hörgeräte, Uhren / Schmuck	- Zentralität rd. 63 % - mehrere Juweliere / Anbieter für Modeschmuck in der Innenstadt mit u.a. Bijou Brigitte; im Rhein-Ruhr-Zentrum ebenfalls Angebotsschwerpunkt mit u. a. Christ; drei Juweliere im Nebenzentrum Düsseldorf Straße - im Bereich Optik / Akustik mehrere Optiker und Hörgerätekustiker im Hauptzentrum Innenstadt (u. a. Fielmann, Apollo, Kind Hörgeräte,	kleinteilige Ergänzungen durch weitere Juweliere, Optiker und/oder Hörgerätekustiker wünschenswert; vorzugsweise innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

Sortiment	Aktuelle Situation	Empfehlungen
	Amplifon), im Rhein-Ruhr-Zentrum (Apollo, Fielmann) und dem Nebenzentrum Düsseldorfer Straße (u. a. Geers) ansässig; vereinzelt in sonstigen Neben- und Nahversorgungszentren ▪ Mix aus Filialisten und inhabergeführten Optikern / Hörgerätekustikern; typische Ausstattung für eine Großstadt	
Sonstige Sortimente	▪ Zentralität rd. 62 % ▪ Abdeckung des Angebots u. a. durch Jawoll, Thomas Philipps, Tedi, Antiquitätenhändler, Second-Hand-Anbieter; im Bereich Kinderwagen sticht der Anbieter BabyOne im FMG Heinrich-Lemberg-Straße heraus; außerdem mehrere Kreativläden für Kunst und Musik in Streulagen ansässig ▪ auch im Sortiment Fahrrad besteht grundsätzlich ein gutes Angebot mit mehreren Märkten, hier ist v. a. auf den B.O.C.-Markt im FMG Weseler Straße / Timmerhellstraße hinzuweisen ▪ Im Bereich Camping ein großflächiger Fachmarkt (Fritz Berger) an der Kölner Straße	▪ insgesamt besteht kein Handlungsbedarf; Lenkung der Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment auf die zentralen Versorgungsbereiche (vorzugsweise auf das Hauptzentrum Innenstadt); weitere branchenspezifische Ansiedlungen sind grundsätzlich möglich

GMA-Empfehlungen 2025

IV. Masterplan Zentren und Einzelhandel für die Stadt Mülheim a. d. R.

Aufbauend auf den Analyseergebnissen zur Angebots- und Nachfragesituation sowie den abgeleiteten branchenbezogenen Empfehlungen wird der Masterplan Zentren und Einzelhandel aus dem Jahr 2015 zur künftigen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung in Mülheim a. d. R. fortgeschrieben. Dabei werden neben den **städtebaulichen Zielsetzungen** auch das **Sortimentskonzept** sowie das **Standortkonzept** überprüft und angepasst.

1. Städtebauliche Zielvorstellungen zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung

Die Ziele für die Einzelhandelsentwicklung in Mülheim a. d. R. wurden im Vergleich zum Masterplan Zentren und Einzelhandel von 2015 umformuliert und an die aktuellen Gegebenheiten angepasst. Vor dem Hintergrund der gegenwärtigen Rahmenbedingungen (Konkurrenz durch den Online-Handel, Konsumzurückhaltung in Folge der hohen Inflation, etc.) ist der Fokus auf den Schutz und die Stabilisierung der vorhandenen Einzelhandelsstrukturen in Mülheim a. d. R. zu richten. Dementsprechend sind die folgenden Ziele zu formulieren:

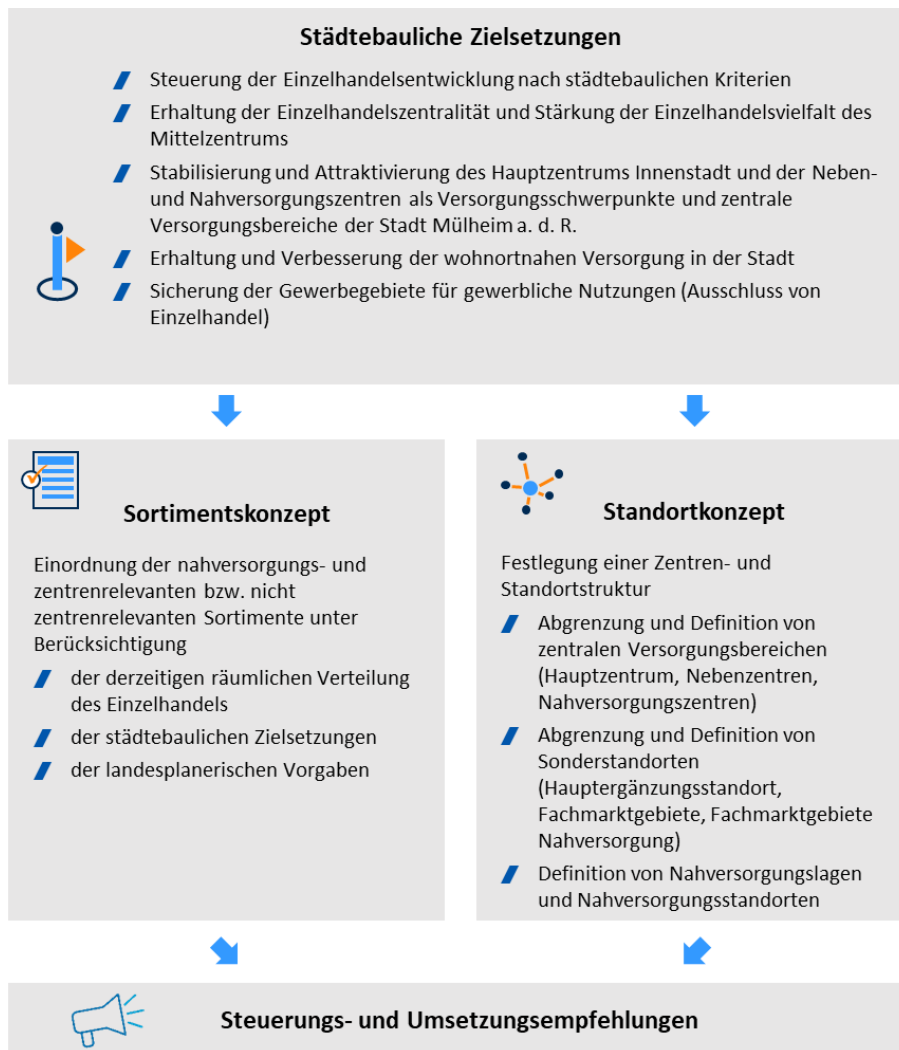
- /// Steuerung der Einzelhandelsentwicklung nach städtebaulichen Kriterien
- /// Erhaltung der Einzelhandelszentralität und Stärkung der Einzelhandelsvielfalt des Mittelzentrums
- /// Stabilisierung und Attraktivierung des Hauptzentrums Innenstadt und der Neben- und Nahversorgungszentren als Versorgungsschwerpunkte und zentrale Versorgungsbereiche der Stadt Mülheim a. d. R.
- /// Erhaltung und Verbesserung der wohnortnahen Versorgung in der Stadt
- /// Sicherung der Gewerbegebiete für gewerbliche Nutzungen (Ausschluss von Einzelhandel)

Zur Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene werden zwei einander bedingende und aufeinander aufbauende städtebauliche Konzepte benötigt (vgl. Abbildung 10).

- /// **Sortimentskonzept:** Die Sortimentsliste definiert ortsspezifisch die nahversorgungs- und zentrenrelevanten bzw. nicht zentrenrelevanten Sortimente und dient damit als Grundlage für die bauplanungsrechtliche Beurteilung großflächiger Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels.
- /// **Standortkonzept:** Im Rahmen des Standortkonzeptes erfolgt die Festlegung und Begründung zentraler Versorgungsbereiche i. S. von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2 a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. Auf dieser Basis werden im Rahmen des Masterplans Zentren und Einzelhandel standort- und branchenspezifische Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

Mit dem Sortiments- und Standortkonzept wird die Grundlage für eine zukunftsorientierte und geordnete Einzelhandelsentwicklung geschaffen. An dieser Stelle ist darauf hinzuweisen, dass der Masterplan Zentren und Einzelhandel nur die Rahmenbedingungen für eine adäquate Entwicklung bereitstellt. Er entbindet jedoch nicht von betrieblichen oder städtebaulichen Modernisierungs- und Aufwertungsmaßnahmen in den zentralen Versorgungsbereichen. Auch entfaltet es keine unmittelbare Bindungswirkung, sondern wird durch die Bauleitplanung umgesetzt.

Abbildung 10: Wesentliche Bausteine des Masterplans Zentren und Einzelhandel



GMA-Darstellung 2025

2. Sortimentskonzept

Das Sortimentskonzept bildet die branchenbezogene Grundlage für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung bzw. zur bauplanungsrechtlichen Beurteilung zukünftiger Ansiedlungs- / Erweiterungsvorhaben. Dabei ist zu definieren, welche Einzelhandelsortimente hinsichtlich des Angebotscharakters, der Attraktivität der Sortimente sowie der Betriebsstruktur heute im Wesentlichen den zentralen Versorgungsbereichen zugeordnet werden können bzw. zukünftig zugeordnet werden sollen und welche Sortimente auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angesiedelt werden können bzw. sollen.

2.1 Begriffsdefinition

Zur Einordnung der in der Praxis üblichen Differenzierung der **zentrenrelevanten**, **nahversorgungsrelevanten** und **nicht zentrenrelevanten Sortimente** erfolgt zunächst eine Definition der Begriffe.

In Nordrhein-Westfalen wird im Landesentwicklungsplan (LEP) NRW ein verbindlicher Kern an Sortimenten festgelegt, die stets als zentrenrelevant anzusehen sind. Gemäß Landesentwicklungsplan (LEP) NRW prägen diese Sortimente in besonderem Maße die Angebotsstrukturen

nordrhein-westfälischer Innenstädte. Sie leisten einen wichtigen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Einzelhandelsangebotes und tragen aufgrund ihrer Magnetfunktion zu einer Belebung sowie Attraktivität der Innenstädte bei.

Folgende Sortimente sind demnach stets **zentrenrelevant**:

- /// Papier- / Büro- / Schreibwaren
- /// Bücher
- /// Bekleidung, Wäsche
- /// Schuhe, Lederwaren
- /// medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- /// Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik
- /// Spielwaren
- /// Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- /// Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto – ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- /// Uhren, Schmuck
- /// Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- /// Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Darüber hinaus können ortsspezifische Sortimentslisten weitere zentrenrelevante Sortimente ausweisen. Im Allgemeinen sind **zentrenrelevante Sortimente** Warengruppen, die sich positiv auf die städtebauliche Attraktivität der Zentren auswirken. Auf das Vorhandensein dieser Sortimente und deren Anziehungskraft gründet sich das aus städtebaulicher Sicht wünschenswerte „Einkaufserlebnis“ bzw. eine zusätzliche Belebung der integrierten Lagen (z. B. durch Verbundkäufe).

Des Weiteren sind Sortimente zu erwähnen, die vorwiegend der Nahversorgung der Bevölkerung dienen, zugleich aber auch zentrenbildende Funktionen aufweisen (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheits- und Körperpflegeartikel). Dabei handelt es sich um Angebote des kurzfristigen Bedarfs, die regelmäßig (täglich bzw. mehrmals die Woche) nachgefragt werden. Infolge dessen sollten diese Angebote in räumlicher Nähe zu den Wohngebieten bzw. verbrauchernah in zentralen Versorgungsbereichen lokalisiert werden. Diese Sortimente sind als **nahversorgungsrelevant** zu bezeichnen. Sie sind eine Teilmenge der zentrenrelevanten Sortimente.

Das Angebot von **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** stellt im Allgemeinen auch an Standorten außerhalb von Zentren keine wesentliche Gefährdung für die zentralen Versorgungsbereiche dar; sie sind an solchen Standorten aus planerischer Sicht aufgrund ihres großen Platzbedarfs und der durch sie hervorgerufenen Verkehrsfrequenz u. U. sogar erwünscht. Nicht zentrenrelevante Sortimente sind häufig großteilig und werden überwiegend mit dem Pkw transportiert.

2.2 Kriterien zentren- / nahversorgungsrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Im Allgemeinen und auf Basis der GMA-Erfahrung erfolgt die Einordnung von Sortimenten bezüglich ihrer Zentren-, Nahversorgungs- bzw. Nichtzentrenrelevanz vor dem Hintergrund folgender Kriterien:

Übersicht 3: Kriterien der Zentrenrelevanz

Kriterium	Prüfmaßstäbe
1. Räumliche Verteilung sowie städtebauliche Zielsetzungen	Anteil der Verkaufsfläche / in den zentralen Versorgungsbereichen, städtebauliche Zielsetzungen
2. Bedeutung für Attraktivität und Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen	breite Zielgruppenansprache, Beitrag zu einem vielfältigen Branchenmix
3. Magnetfunktion	Bekanntheit, Anziehungseffekte auf Kunden, Erhöhung der Besucherfrequenz
4. Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten	Kopplungseffekte zwischen Sortimenten und anderen Nutzungen des Zentrums
5. Warenbeschaffenheit / Transport	Sperrigkeit, Abtransport
6. Flächenbedarf	Warenpräsentation, Verkaufsflächenbedarf

GMA-Darstellung 2025

- Als erstes Bewertungskriterium ist die aktuelle **Verteilung des Einzelhandelsbesatzes** zu berücksichtigen. Zentrenrelevante Sortimente weisen hierbei i. d. R. einen hohen Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen auf, während nicht zentrenrelevante Sortimente überwiegend außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen an städtebaulich integrierten und nicht integrierten Lagen ansässig sind. Darüber hinaus sind jedoch auch die politischen und **städtebaulichen Zielsetzungen** der Stadt Mülheim a. d. R. bezüglich der weiteren Einzelhandelsentwicklung zu berücksichtigen.
- Als zweites Kriterium gibt die „**Bedeutung für Attraktivität der Innenstadt**“ Auskunft über die Zentrenrelevanz eines Sortiments. Grundsätzlich ist davon auszugehen, dass zentrenrelevante Sortimente eine breite Zielgruppe ansprechen und zu einem vielfältigen Branchenmix in den zentralen Versorgungsbereichen beitragen.
- Das dritte Kriterium „**Magnetfunktion**“ bezieht sich auf die Bedeutung des Artikels bzw. Anbieters als Anziehungspunkt für Kunden. Betriebe mit einer hohen Bekanntheit und Attraktivität tragen in erheblichem Maße zur Attraktivität einer Einkaufsinnenstadt bei. Weist ein Sortiment eine hohe Attraktivität für die Allgemeinheit auf bzw. führt dazu, einen Einkaufsstandort erheblich zu stärken, indem Kunden gezielt angezogen werden, kann ihm eine Magnetfunktion zugesprochen werden, welche auf eine Zentrenrelevanz hindeutet. Dies gilt auch für Angebote des kurzfristigen Bedarfs.
- Als viertes Bewertungskriterium gehen die „**Synergieeffekte mit anderen typischen Innenstadtsortimenten**“ in die Bewertung ein. Ein Artikel weist Synergieeffekte auf, wenn Kopplungseffekte zu anderen Sortimenten bestehen. Dies kann z. B. für Bekleidung in Verbindung mit Schuhen abgeleitet werden. In der Regel ist bei einer hohen Spezialisierung eines Sortiments davon auszugehen, dass Mitnahmeeffekte für andere Anbieter im Umfeld überschaubar sind, sodass dies ein Hinweis auf die fehlende Zentrenrelevanz eines Sortiments sein kann.

- Das fünfte Kriterium wird allgemein als **„Warenbeschaffenheit / Transport“** definiert. Dieses schließt neben der Größe des Artikels (Sperrigkeit) auch den Abtransport der Ware durch den Konsumenten ein. Dieser erfolgt bei sperrigen Artikeln i. d. R. mit dem Pkw, wodurch die Zentrenaugleichung deutlich eingeschränkt ist.
- Das sechste Kriterium **„Flächenbedarf“** zielt auf die Warenpräsentation und den dafür erforderlichen Flächenbedarf ab. Ist aufgrund der Beschaffenheit des Produktes eine hohe Verkaufsflächengröße unumgänglich, weist dies auf eine tendenzielle Nichtzentrenrelevanz hin. Dies liegt z. B. bei sperrigen Artikeln (z. B. Möbeln), aber auch bei Produkten im Freizeitbereich (z. B. Sportgroßgeräte) vor.

2.3 Fortschreibung der Sortimentsliste der Stadt Mülheim a. d. R.

Die nachfolgende Übersicht stellt die zukünftige Einstufung der Sortimente in zentren-, nahversorgungs- und nicht zentrenrelevante Sortimente in der Stadt Mülheim a. d. R. dar. Dabei ist zu beachten, dass sich die Abgrenzung nicht nur an der derzeitigen räumlichen Verteilung des Einzelhandels in Mülheim a. d. R. orientiert (vgl. Kapitel III., 1.2), sondern auch städtebauliche Zielsetzungen berücksichtigt. So können z. B. Branchen, die derzeit nicht innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche angeboten werden bzw. dort nicht ihren Verkaufsflächenschwerpunkt aufweisen, als zentrenrelevant eingestuft werden, sofern entsprechende Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen möglich erscheinen und dort zu einer maßgeblichen Steigerung der Attraktivität des Einzelhandelsstandortes beitragen würden.

Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente soll aufzeigen, dass diese Sortimente auch im Falle von Ansiedlungsbegehren außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht kritisch im Hinblick auf die Zielsetzungen des Masterplans Zentren und Einzelhandel angesehen werden. Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

Tabelle 6: Sortimentsliste der Stadt Mülheim a. d. R. (zusammenfassende Darstellung)

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente*
- <u>Bücher</u> - <u>Papier-/ Schreibwaren, Schulbedarf</u> - Bastelartikel, <u>Bürobedarf</u> - <u>Spielwaren</u> - <u>Bekleidung</u> (Herren, Damen, Kinder / Säuglinge), <u>Wäsche</u> - <u>Schuhe, Lederwaren</u> - <u>Sportbekleidung</u> (inklusive Spezialsportbekleidung**) - <u>Sportschuhe</u> - <u>Sportartikel</u> (ohne Angelartikel, Jagdartikel, Reitsportartikel und Sportgroßgeräte) - <u>Haushaltswaren, Glas / Porzellan / Keramik, Korbwaren</u> - Kunstgewerbe, Bilder / Rahmen / Spiegel - Haus-/ Heimtextilien, Bettwäsche (Bettbezüge, Laken), Badtextilien - Wolle, Kurzwaren, Handarbeiten, Stoffe - Baby-, Kinderartikel (Kleinteile wie z.B. Schnuller, Flaschen, Zubehör zum Füttern, Wickeln) - <u>Uhren, Schmuck</u> - <u>Optik</u>, Akustik - Sanitätswaren, <u>medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel</u> - Musikalien, Musikinstrumente - <u>Elektrogeräte, Medien (= Unterhaltungs-, Kommunikationselektronik, Foto)</u> - Informationstechnologie (<u>Computer</u>, Drucker) - Elektro-Haushaltswaren (Kleingeräte wie z.B. Mixer, Bügeleisen) (außer Elektrogroßgeräte) - <u>Campingartikel</u> (ohne Großgeräte, Campingmöbel und Zelte) - Briefmarken und Münzen	- <u>Tiernahrung</u>, Tierpflegemittel, zoologischer Bedarf - Pflanzen, Pflege, Düngemittel, Gartenartikel (inkl. Gartenmöbel), Gartengeräte (z. B. Rasenmäher) - Baustoffe, Bauelemente, Beschläge, Eisenwaren und Werkzeuge, Leitern - Sanitärartikel, Fliesen, Installationsbedarf - Rollläden, Sicht- und Sonnenschutz, Markisen - Möbel, <u>Antiquitäten</u>, inkl. Kücheneinrichtungen, Büromöbel, Badmöbel - Matratzen, <u>Bettwaren (z. B. Steppdecken)</u> - Teppiche, Bodenbeläge, Farben, Lacke, Tapeten - Gartenmöbel, Gartengeräte, Rasenmäher - Elektrogroßgeräte - <u>Büromaschinen</u> (Großgeräte wie z. B. gewerbliche Aktenvernichter, Multifunktionsdrucker) - Lampen, Leuchten, Beleuchtungskörper - Auto- / Motorradzubehör, Motorradbekleidung - Campinggroßartikel (z. B. Zelte, Campingmöbel) - Fahrräder / Zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe) - Sportgroßgeräte - Reitsportartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) - Angelartikel, <u>Jagdartikel</u> (ohne Bekleidung und Schuhe) - Kinderwagen, Autokindersitze - Erotikartikel
nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente	
- <u>Nahrungs-/ Genussmittel</u>, Getränke, Tabak-, Reformwaren - <u>Gesundheits- und Körperpflegeartikel</u> (Drogeriewaren inkl. Wasch- und Putzmittel, <u>Kosmetika</u>) - Zeitschriften, Zeitungen - Schnittblumen	

* Die Liste der nicht zentrenrelevanten Sortimente erfüllt lediglich darstellenden Charakter und ist im Gegensatz zu den aufgeführten zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten nicht abschließend und um weitere Sortimente ergänzbar.

** u. a. Angelsportbekleidung, Jagdsportbekleidung, Reitsportbekleidung.

unterstrichen = zentrenrelevant gemäß Anlage 1 des LEP NRW; Änderungen ggü. 2015 sind rot hervorgehoben.

GMA-Empfehlungen 2025, auf Grundlage der erhobenen Standortverteilung.

Die Sortimentsliste der Stadt Mülheim a. d. R. ist an die lokale Situation angepasst und damit **stadtspezifisch**. Zur Einordnung der Sortimente unter den planerischen Rahmenbedingungen und den Vorgaben des LEP NRW sowie des Regionalplans Ruhr im Vergleich zum Masterplan Zentren und Einzelhandel von 2015 ist, neben kleineren begrifflichen Änderungen, auf folgende Aspekte gesondert hinzuweisen:

- /// Als klassische innenstadtrelevante Warengruppe wird das Sortiment **Optik** (2015: nahversorgungs- und zentrenrelevant) gemäß der neuen Sortimentsliste als zentrenrelevant eingestuft.
- /// Das Sortiment **pharmazeutische Artikel** war in der Sortimentsliste 2015 noch dem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet und wird nun gemäß Anlage 1 LEP NRW 2017 als zentrenrelevant eingestuft.
- /// **Kleinteilige Campingartikel** (ohne Großgeräte, Campingmöbel und Zelte), welche 2015 nicht als explizit zentrenrelevante Sortimente aufgeführt wurden, werden aufgrund der Kleinteiligkeit und ihrer Bedeutung als Ergänzungssortimente bei Sportgeschäften nunmehr als zentrenrelevant eingestuft.
- /// Das Sortiment **Kosmetika** wird entgegen 2015 (damals „Kosmetik- und Parfümeriewaren“, zentrenrelevant) als nahversorgungs- und zentrenrelevant eingestuft, da dieses als klassisches Drogeriewarensortiment der Sortimentsgruppe Gesundheits- und Körperpflegeartikel zuzuordnen ist.
- /// **Tiernahrung** (2015: „Heimtierfutter“) war in der Sortimentsliste 2015 noch dem nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortiment zugeordnet. Die Nahversorgungsrelevanz kann jedoch nicht aus der aktuellen Angebotssituation in Mülheim a.d.R. abgeleitet werden. Derzeit ist ein Großteil der Gesamtverkaufsfläche des Sortimentes in dezentralen Lagen zu verorten. Darüber hinaus ist dieses Sortiment durch sperrige Produkte (u. a. Großgebilde) gekennzeichnet, sodass eine Einstufung als nicht zentrenrelevant vorgenommen wird.
- /// **Antiquitäten, Bettwaren (z. B. Steppdecken) und Büromaschinen** wurden 2015 jeweils den zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet. Aufgrund der sperrigen Warenbeschaffenheit und der erschwerten Transportfähigkeit dieser Artikel wird nunmehr eine Zuordnung zu den nicht zentrenrelevanten Sortimenten vorgenommen.
- /// Die Sortimente **Jagdartikel** und **Erotikartikel** werden nicht länger als zentrenrelevant eingestuft, da es in den zentralen Versorgungsbereichen mittlerweile keine Anbieter mehr in Mülheim a. d. R. gibt, die diese Sortimente führen und von ihnen auch kein besonderer Attraktivitätsgewinn für die Zentren ausgeht.

3. Standortkonzept

Das Standortkonzept dient als räumliche Grundlage für die Einzelhandelsentwicklung. Hier liegt ein wesentliches Augenmerk auf der zukünftigen Bewertung von Ansiedlungsvorhaben großflächiger Einzelhandelsbetriebe, sowohl bei Ansiedlungen innerhalb der Standortkommune als auch bei Planungen in den Nachbarkommunen. Aus diesem Grund erfolgt im Rahmen des Standortkonzepts eine Einordnung der bestehenden Einkaufslagen in Mülheim a. d. R. in eine Zentren- und Standortstruktur.

Des Weiteren werden die zentralen Versorgungsbereiche im Sinne von § 1 Abs. 6 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a BauGB, § 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO (vgl. Kapitel I., 4) festgelegt und räumlich abgegrenzt. Auf dieser Basis werden standort- und branchenspezifische Grundsätze zur Einzelhandelsentwicklung formuliert.

3.1 Überprüfung des Standortkonzeptes (2015)

Das geltende Standortkonzept der Stadt Mülheim a. d. R. aus dem Jahr 2015 sieht eine hierarchisch angelegte Standortstruktur vor:

-  Es wurde eine **dreistufige Zentrenhierarchie** zugrunde gelegt, wobei die folgenden **zwölf zentralen Versorgungsbereiche** definiert wurden:
 - **Hauptzentrum** (A-Zentrum) Innenstadt
 - **Stadtbezirkszentren** (B-Zentren) Düsseldorfer Straße und Mellinghofer Straße / Heifeskamp
 - **Stadtteilzentren** (C-Zentren) Aktienstraße, Duisburger Straße, Eppinghofer Straße, Heißen Kirche, Luxemburger Allee, Oberhausener Straße, Oberheidstraße, Prinzeß-Luise-Straße, Zeppelinstraße
-  Standorte von Supermärkten, Lebensmitteldiscountern oder SB-Warenhäusern, die nicht die Qualität von zentralen Versorgungsbereichen aufwiesen, jedoch ebenfalls für die wohnungsnah Versorgung der Bevölkerung bedeutsam sind, wurden als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Insgesamt wurden **16 Standortbereiche als Nahversorgungsstandorte**⁴⁹ eingestuft
-  Darüber hinaus wurden **vier Standortbereiche als Sonderstandorte** ausgewiesen. Dabei wurde das Rhein-Ruhr-Zentrum als **Hauptergänzungsstandort** und die drei Standortbereiche Weseler Straße, Heinrich-Lemberg-Straße und Am Förderturm als **Fachmarktgebiete** definiert.

Zur Überprüfung des Standortkonzeptes aus dem Jahr 2015 und den Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche wurden die ausgewiesenen Zentren sowie die Standorte mit Versorgungsfunktion ergebnisoffen anhand aktueller Abgrenzungskriterien aus der Rechtsprechung, der aktuellen Angebotssituation in Einzelhandel und Komplementärnutzungen sowie der Versorgungsbedeutung untersucht. Zentral waren dabei die Fragen, ob die 2015 ausgewiesenen Zentren den rechtlich bzw. städtebaulich begründeten Festlegungskriterien 2025 entsprechen und ihren zugewiesenen Versorgungsauftrag noch wahrnehmen (können).

3.2 Fortschreibung des Standortkonzeptes (2025)

Unter Berücksichtigung der in Mülheim a. d. R. bestehenden Einzelhandelsausstattung und der damit ausgeübten Versorgungsfunktion und Entwicklungsfähigkeit ergibt sich vor dem Hintergrund der Überprüfung des Standortkonzeptes 2025 die in Übersicht 4 dargestellte aktualisierte Zentren- und Standortstruktur.

⁴⁹ Dabei handelt es sich um die Nahversorgungsstandorte Duisburger Straße 365-371, Wissollstraße, Steinkampstraße, Heidestraße, Prinzeß-Luise-Straße 121, Düsseldorfer Straße 190 – 205, Remscheider Straße, Mellinghofer Straße 175, Zehntweg, Aktienstraße 174 – 184, Umlandstraße, An den Sportstätten, Essener Straße, Hingbergstraße / Ottostraße, Kleiststraße und Sunderplatz.

Übersicht 4: Zentren- und Standortstruktur der Stadt Mülheim a. d. R. 2025

Zentrale Versorgungsbereiche i. S. v. BauGB und BauNVO		Hauptzentrum	• Innenstadt	
		Nebenzentren	• Düsseldorfer Straße • Duisburger Straße	• Heißen Kirche
		Nahversorgungszentren	• Aktienstraße • Prinzeß-Luise-Straße	• Zeppelinstraße • Oberhausener Straße (perspektivisch)
Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche	Siedlungsräumlich integrierte Lagen	Nahversorgungslagen	• Duisburger Straße 365 – 371 • Eppinghofer Straße 76 – 160 • Essener Straße 44-50	• Heidestraße 15 – 25 • Oberheidstraße 198 – 219 • Uhlandstraße 8 – 18a
		Nahversorgungsstandorte	• Aktienstraße 184 • Hingbergstraße 233 • Kleistraße 26 • Luxemburger Allee 32 • Prinzeß-Luise-Straße 121	• Mellinghofer Straße 160 • Oberhausener Straße 92 • Wissollstraße 60 • Zehntweg 252
		Sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen	• sonstige, i. d. R. kleinteilige Handelsnutzungen in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen	
	Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	Hauptergänzungsstandort	• Rhein-Ruhr-Zentrum (Humboldttring 5 – 15)	
		Fachmarktgebiete	• Am Förderturm 4 – 20 • Heinrich-Lemberg-Straße 29	• Weseler Straße 41 – 64 / Timmerhellstraße 2 / 3
		Fachmarktgebiete Nahversorgung	• Düsseldorfer Straße 189 – 239 • HafenCenter (Weseler Straße 28 – 40)	• Mannesmannallee 21 – 34 / Heifeskamp 6 / 24 • MarktCenter Styrum (Friesenstraße 8)
		Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen	• sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Standortbereiche (v.a. Gewerbegebiete)	

GMA-Empfehlung 2025

Wie 2015 wird eine **dreistufige Zentrenhierarchie** zugrunde gelegt. Es wird jedoch in Teilen eine Umbenennung der Kategorien vorgenommen, um eine Entkopplung der Zentrenstruktur von der administrativen Struktur in Mülheim a.d.R. abzubilden. Die Innenstadt wird weiterhin als „Hauptzentrum“ eingestuft. Die Kategorie „Stadtbezirkszentrum“ aus 2015 wird in „Nebenzentrum“ und die Kategorie „Stadtteilzentrum“ wird in „Nahversorgungszentrum“ umgewidmet. Folgende Zentrenstruktur ergibt sich im Detail:

- Als alleiniges **Hauptzentrum** wird weiterhin die **Innenstadt** von Mülheim a. d. R. ausgewiesen.
- Das ehemalige Stadtbezirkszentrum **Düsseldorfer Straße** wird in **Nebenzentrum Düsseldorf Straße** umbenannt. Aufgrund des (im Vergleich zu den Nahversorgungszentren) überdurchschnittlichen Einzelhandelsbesatzes und der damit verbundenen weitreichenderen Versorgungsbedeutung der ehemaligen Stadtteilzentren **Duisburger Straße** und **Heißen Kirche**, werden diese Standortbereiche nunmehr ebenfalls als Nebenzentren eingestuft.
- Die ehemaligen Stadtteilzentren **Aktienstraße**, **Prinzeß-Luise-Straße** und **Zeppelinstraße** werden als zentrale Versorgungsbereiche bestätigt und nunmehr als **Nahversorgungszentren** ausgewiesen.
- Darüber hinaus wird der nördliche Teilbereich des ehemaligen Stadtteilzentrums **Oberhausener Straße** als **perspektivisches Nahversorgungszentrum Oberhausener Straße** (in Abhängigkeit von der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters) eingeordnet.
- Gegenüber 2015 anders eingestuft werden die Standortbereiche **Mellinghofer Straße** (2015: Stadtbezirkszentrum / 2025: Fachmarktgebiet Nahversorgung), **Eppinghofer Straße**, **Oberheidstraße** (jeweils 2015: Stadtteilzentrum / 2025: Nahversorgungslage) und **Luxemburger Allee** (2015: Stadtteilzentrum / 2025: Nahversorgungsstandort).

Dazu wird weiterhin zwischen siedlungsräumlich integrierten Lagen und siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen unterschieden.

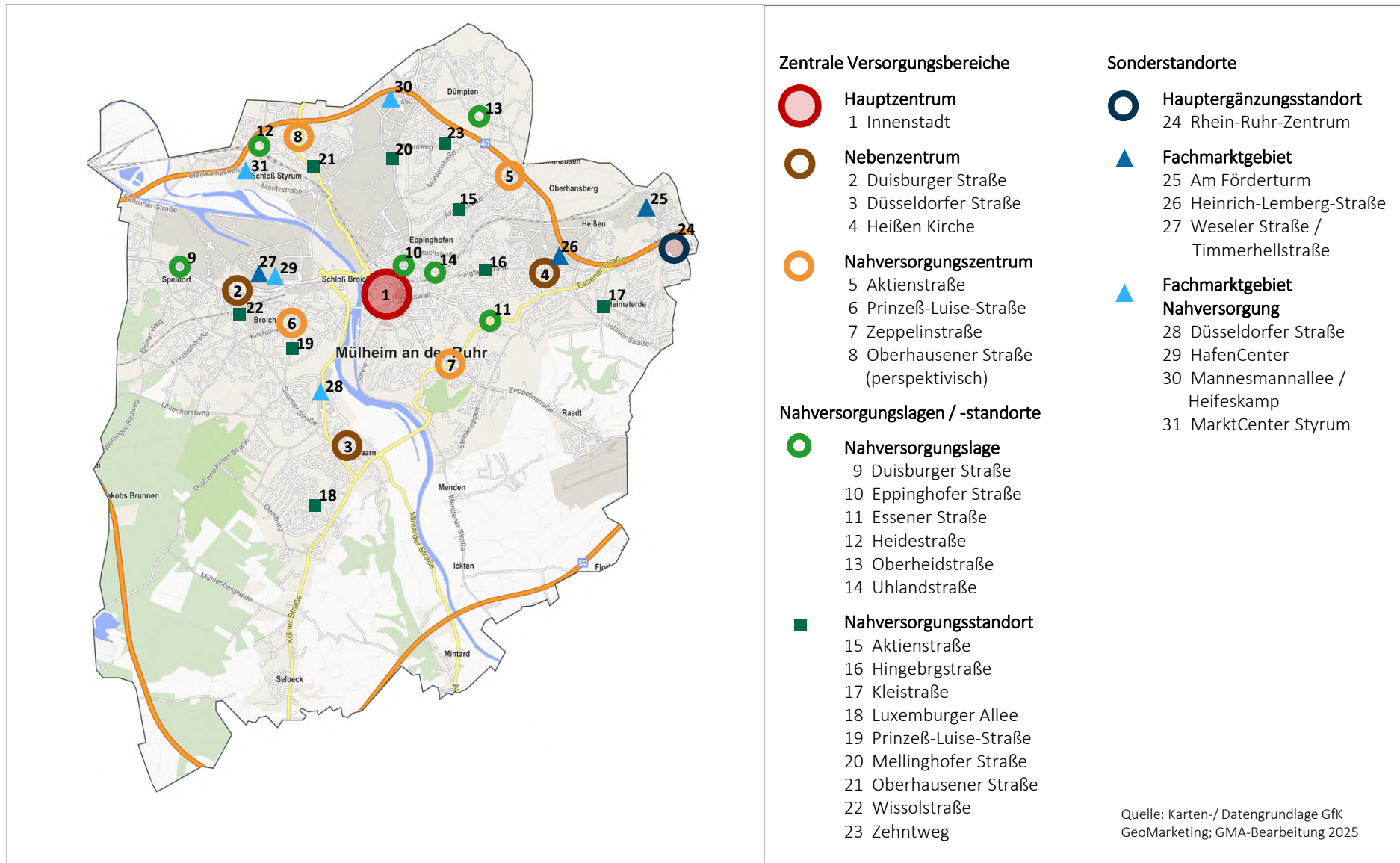
Bei den **siedlungsräumlich integrierten Lagen** werden 2025 Nahversorgungsstellen, Nahversorgungsstandorte und sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen differenziert:

- / Zu den **Nahversorgungsstellen** zählen die bereits 2015, damals noch als Nahversorgungsstandorte, ausgewiesenen Standortbereiche Duisburger Straße 365 – 371, Essener Straße 44 – 50, Heidestraße 15 – 25 und Umlandstraße 8 – 18 A sowie zusätzlich die Standortbereiche Eppinghofer Straße 76 – 160 und Oberheidstraße (2015: jeweils Stadtteilzentrum).
- / Als **Nahversorgungsstandorte** konnten die Standortbereiche Aktienstraße 184, Hingbergstraße 233, Kleistraße 26, Prinzeß-Luise-Straße 121, Mellinghofer Straße 160, Wissollstraße 60 und Zehntweg 252 gegenüber 2015 bestätigt werden. Hinzu kommen die Standorte von Magnetbetrieben der ehemaligen Stadtteilzentren Oberhausener Straße (Hsnr. 92 und Luxemburger Allee (Hsnr. 32). Gegenüber 2015 als Fachmarktgebiet Nahversorgung und somit anders eingestuft werden die Standortbereiche Düsseldorfer Straße 189 – 239 und Steinkampstraße (MarktCenter Styrum). Aufgrund der zwischenzeitlich erfolgten Schließung von Lebensmittelmärkten sind die beiden ehemaligen Nahversorgungsstandorte An den Sportstätten und Sunderplatz weggefallen. Der 2015 noch als Nahversorgungsstandort eingestufte Netto-Markt in der Remscheider Straße wird aufgrund der siedlungsräumlich nicht integrierten Lage ebenfalls nicht weiter als Nahversorgungsstandort geführt.
- / **Sonstige siedlungsräumlich integrierte Lagen** umfassen alle weiteren, i. d. R. kleinteiligen Handelsnutzungen in wohnsiedlungsräumlich integrierten Lagen.

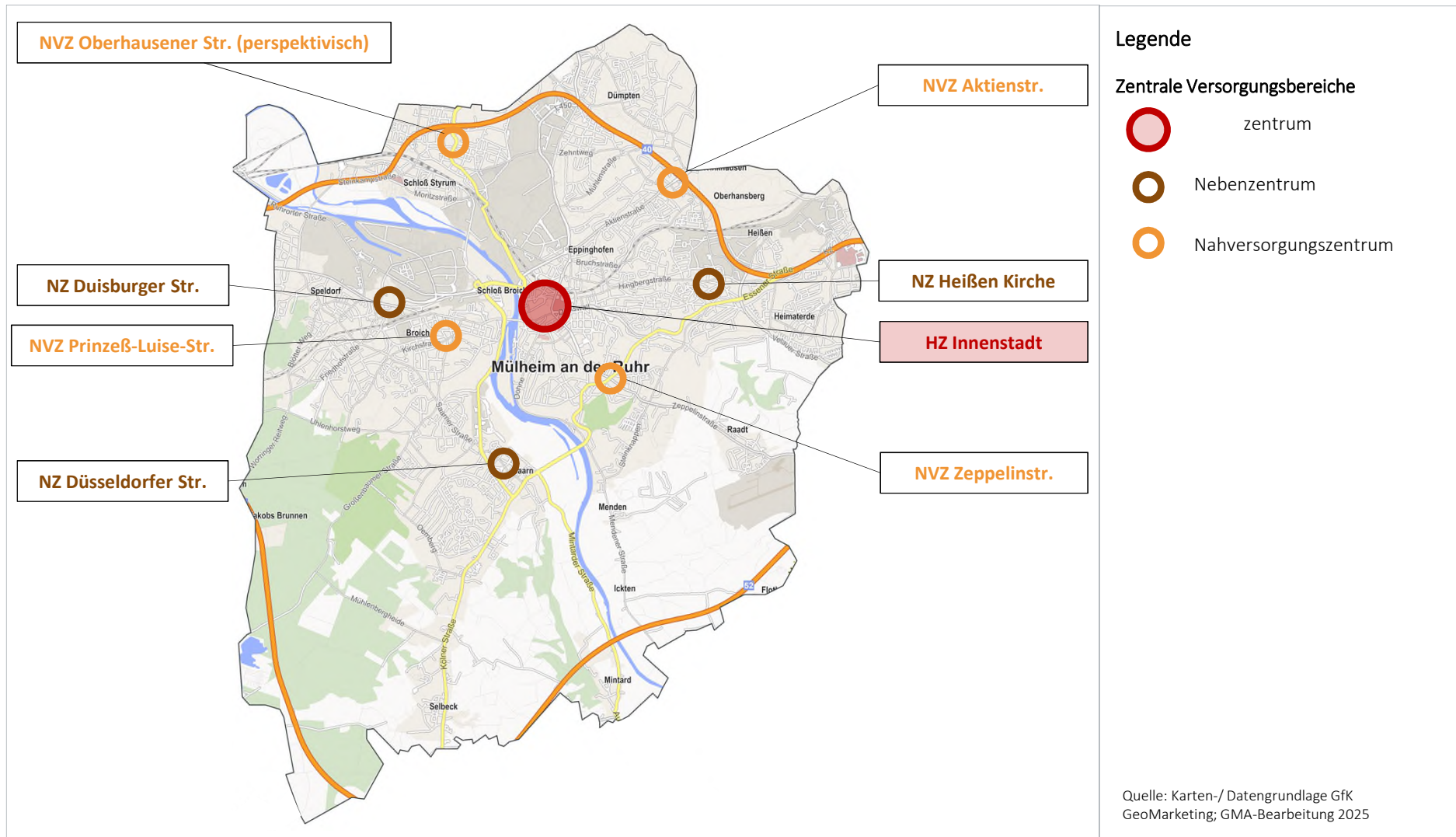
Den **siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** sind die Sonderstandorte, unterteilt in einen Hauptergänzungsstandort (HES), drei Fachmarktgebiete (FMG) und vier Fachmarktgebiete Nahversorgung (FMG NV), sowie sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen zuzuordnen.

- / Gegenüber 2015 bestätigt wird der **Hauptergänzungsstandort** Rhein-Ruhr-Zentrum.
- / Ebenfalls bestätigt werden die drei **Fachmarktgebiete** Am Förderturm 4 - 20, Heinrich-Lemberg-Straße 29 und Weseler Straße 41 – 64 / Timmerhellstraße 2 / 3 (westlicher Teilbereich; der östliche Teilbereich mit dem HafenCenter wird nunmehr als Fachmarktgebiet Nahversorgung eingestuft).
- / Neu als **Fachmarktgebiet Nahversorgung** ausgewiesen werden Teilbereiche des ehemaligen Stadtbezirkszentrums Mellinghofer Straße / Heifeskamp (2025: Mannesmannallee 21 – 34 / Heifeskamp 6 / 24) – eine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich konnte aufgrund der hier vorliegenden siedlungsräumlich nicht integrierten Lage nicht bestätigt werden. Ebenfalls neu ausgewiesen bzw. anders eingestuft werden die drei Fachmarktgebiete Nahversorgung Düsseldorfer Straße 189 – 239 (ehem. Nahversorgungsstandort Düsseldorfer Straße), Hafen Center (Weseler Straße 28 – 40, ehem. Teil des Fachmarktgebietes Weseler Straße) und MarktCenter Styrum (Friesenstraße 8, ehem. Nahversorgungsstandort Steinkampstraße).
- / Zu den **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** zählen alle weiteren Bereiche in siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen, wie z.B. Gewerbegebietsstandorte.

Karte 6: Zentren und Standortstruktur der Stadt Mülheim a. d. R.



Karte 7: Zentrale Versorgungsbereiche in Mülheim a. d. R.



3.3 Zentrale Versorgungsbereiche in Mülheim a. d. R.

3.3.1 Hauptzentrum Innenstadt

Einwohner ⁵⁰	31.12.2024
Altstadt I (Stadtteil)	21.761
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet: Stadt Mülheim a. d. R. (175.127 Einwohner)

Ausstattung

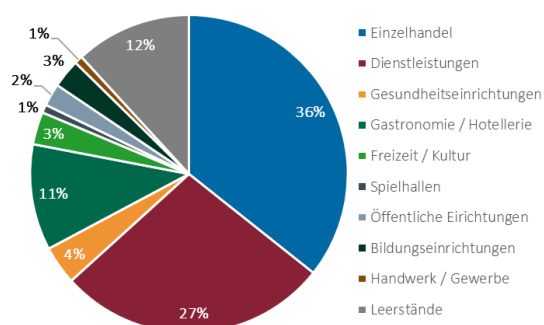
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	62	36	8.245	34	52,2	47
Nahrungs- und Genussmittel	39	23	5.550	23	34,3	31
Gesundheit / Körperpflege	16	9	2.325	10	15,8	14
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	7	4	370	2	2,0	2
mittelfristiger Bedarf	39	23	8.965	37	33,3	30
Bücher, Papier-, Bastel-, Schreib-, Spielwaren	5	3	960	4	3,5	3
Bekleidung, Schuhe, Sport	34	20	8.005	33	29,8	27
langfristiger Bedarf	71	41	6.925	29	24,6	22
Elektrowaren, Medien, Foto	11	6	470	2	2,8	2
Hausrat, Einrichtung, Möbel	19	11	4.405	18	12,9	12
Bau-, Heimwerker-, Gartenbedarf	4	2	125	1	0,2	0
Optik, Hörgeräte / Uhren, Schmuck	20	12	840	3	6,3	6
Sonstige Sortimente	17	10	1.085	4	2,4	2
Einzelhandel insgesamt	172	100	24.135	100	110,0	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

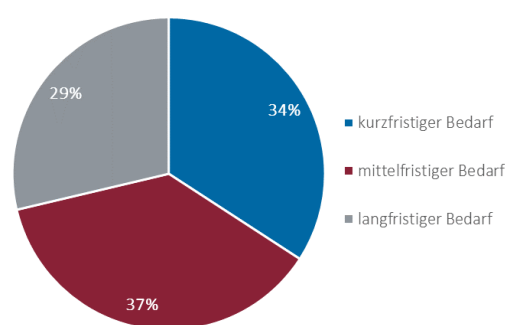
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich)

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



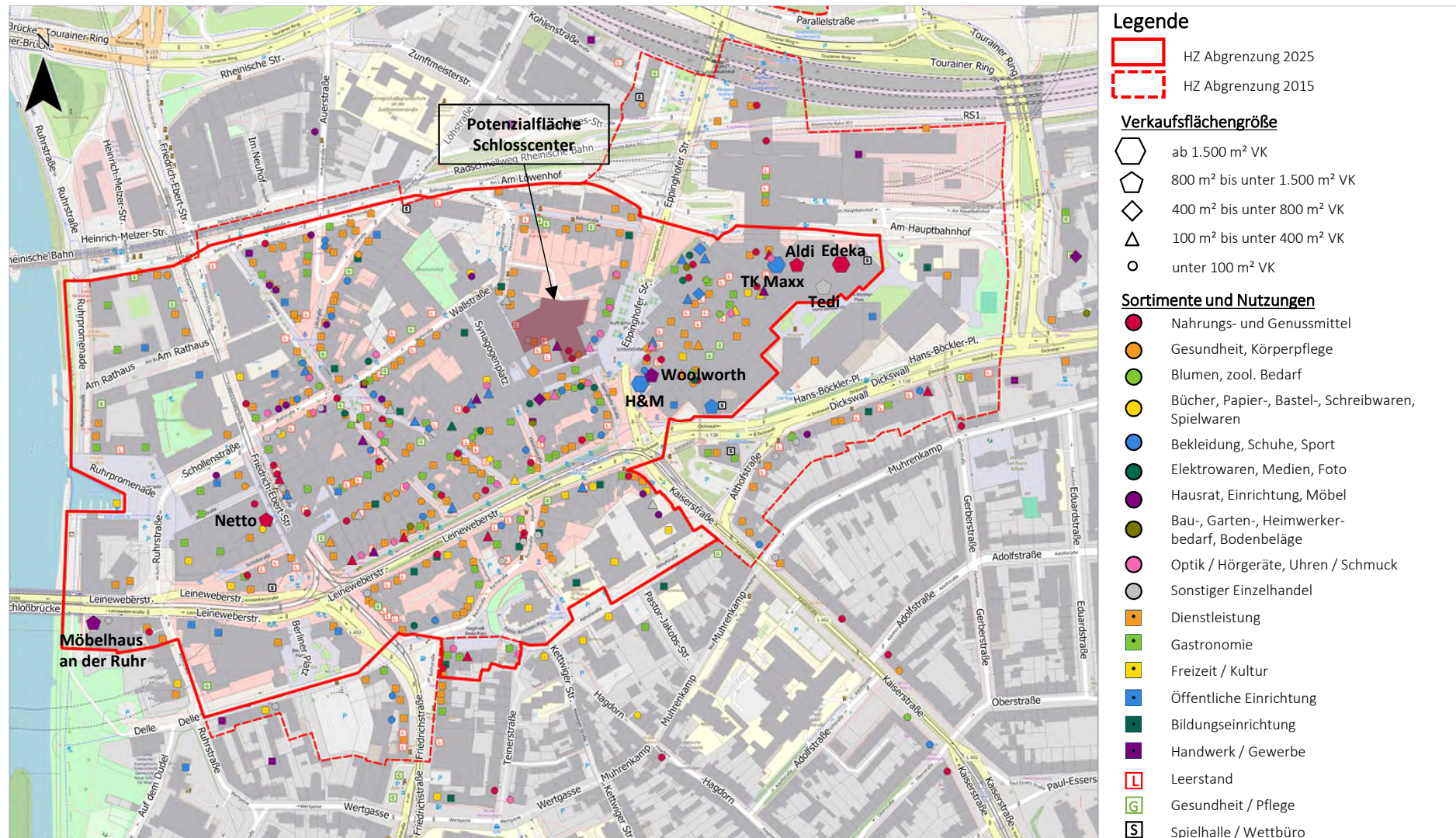
⁵⁰

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- | | |
|--------------------------------------|--|
| ▪ ab 1.500 m ² | TK Maxx, H&M, Edeka Paschmann |
| ▪ 800 bis unter 1.500 m ² | Woolworth, Möbelhaus an der Ruhr, Aldi Süd, Netto, Tedi |
| ▪ 400 bis unter 800 m ² | Dm, Kik, Kodi, Rossmann, Deichmann |
| ▪ bis unter 400 m ² | u. a. NKD, Weike Mode, TM Mode, Thalia, Nanu-Nana, Zeemann, Stadt-
parfümerie Pieper, Ernsting's family, Apollo Optik, Fielmann, Hunkemöller,
Blumen Risse, Brillen Rottler, Tee Gschwender, Apotheken, Bäckereien, Ki-
oske, Mobiltelefongeschäfte |
-

Karte 8: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt erstreckt sich in Nord-Süd-Richtung (zwischen Bahnstraße / Am Löwenhof im Norden und der Straße Delle sowie dem Bereich der Altstadt im Süden) über eine Distanz von rd. 430 m; in West-Ost-Richtung (zwischen Ruhrpromenade im Westen und dem Einkaufszentrum Forum im Osten) beträgt die maximale Ausdehnung des Zentrums etwa 780 m
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches hauptsächlich durch Ruhr im Westen, Hauptverkehrsachse Bahnstraße / Am Löwenhof im Norden, Verwaltungseinrichtungen und Wohnnutzungen im Osten sowie auslaufenden Geschäftsbesätzen im Süden
- Haupteinkaufslage mit höchster Einzelhandels- / Nutzungsdichte und Fußgängerfrequenz im Bereich Kurt-Schumacher-Platz (inkl. Einkaufszentrum Forum) und der Fußgängerzone Schloßstraße (inkl. Stichstraßen Kohlenkamp und Lohberg)
- im Vergleich zu 2015 deutlich kompaktere Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches; Konzentration auf Haupteinkaufslagen und Herausnahme von Randbereichen, die nur noch wenig durch Einzelhandel geprägt sind (v. a. Bereich um das Einkaufszentrum Forum in nördlicher, östlicher und südlicher Richtung⁵¹ und Bereich südlich des Berliner Platzes)
- im Forum derzeit vermehrt Leerstände (das Obergeschoss wird aktuell zu einem Gesundheitszentrum umgebaut); dazu kann derzeit z. T. mindergenutzte Immobilie „Schlosscenter“ als Potenzialfläche ausfindig gemacht werden (siehe Entwicklungspotenziale und Ziele)

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** umfassendes Angebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich; vielseitiger Betriebstypenmix; u. a. mit Einkaufszentrum Forum (u. a. mit den Lebensmittelmärkten Edeka Paschmann und Aldi, Drogeriemarkt dm, den Textilkaufhäusern H&M und TK Maxx, Schuhfachmarkt Deichmann sowie den Nonfood-Discounter Woolworth und Tedi), Lebensmitteldiscounter Netto an der Friedrich-Ebert-Straße, großflächigem Möbelanbieter an der Leineweberstraße (Möbelhaus an der Ruhr), Drogeriemarkt Rossmann in der Schloßstraße sowie zahlreichen filialisierten und inhabergeführten Fachgeschäften (u. a. NKD, Apollo Optik, Kind Hörgeräte, Tee Gschwender, Weike Mode, Modehaus Levous) als strukturprägende Betriebe
- ausgeglichene Verkaufsflächenanteile in den einzelnen Bedarfsbereichen; Schwerpunkt liegt mit Anteil von 37 % knapp im mittelfristigen Bedarfsbereich und hier insbesondere bei Bekleidung, Schuhe, Sport (ca. 33 % der Verkaufsfläche); weitere Schwerpunkte liegen auf Nahrungs- und Genussmittel (ca. 23 % der Verkaufsfläche) und Hausrat, Einrichtung, Möbel (ca. 18 % der Verkaufsfläche)
- Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet Mülheim a. d. R. (rd. 175.100 Einwohner)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** umfasst zahlreiche Dienstleistungsangebote (u. a. Versicherungen, Anwaltskanzleien, Immobilienbüros, Friseure, Fahrschulen, Paketshops, Nagelstudios), Gesundheitseinrichtungen (u. a. diverse Fachärzte, Zahnärzte, Pflegedienst), Gastronomiebetriebe (Restaurants, Eis-/Cafés, Imbisse), Hotels, Freizeit- und Kultureinrichtungen (u. a. Fitnessstudios, Kinos, Museum), öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, Ämter, Jobcenter, Stadtwache), Bildungseinrichtungen (u. a. Stadtbücherei, KITA, Schulen, Musikschule) und kleinteiliges Gewerbe (u. a. Schlüsseldienste).

⁵¹

Der Bereich wird im Wesentlichen durch das Umfeld des Hauptbahnhofs, das leerstehende Postareal sowie die Stadtverwaltung am Hans-Böckler-Platz mit umliegenden Wohnhochhäusern geprägt. Aufgrund der zum Einkaufszentrums Forum und der Fußgängerzone abgewandten Lage ist dieser Bereich nicht mehr zur Hauptauflage der Innenstadt zu zählen. Ebenso stellt die Hauptverkehrsachse Dickswall eine räumliche Barriere bzw. städtebauliche Zäsur zwischen der Innenstadt und den südlich daran angrenzenden Quartieren dar. Um eine Konzentrationsverschiebung in Richtung dieser Nebenlagen zu vermeiden, sollte hier kein großflächiger Einzelhandel (Magnetbetriebe) angesiedelt werden. Kleinteilige Angebotsergänzungen im Einzelhandel sind hier jedoch weiterhin möglich (siehe hierzu auch die Steuerungsempfehlungen in Kapitel VII., 4).

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- mit 430 m Nord-Süd- bzw. 780 m West-Ost-Ausrichtung langgezogenes Zentrum; fußläufige Erlebbarkeit (auch durch kompaktere Abgrenzung) jedoch noch gegeben
- Kernbereich des Hauptzentrums (Fußgängerzone Kurt-Schumacher-Platz und Schloßstraße mit Forum) mit höchster Nutzungsdichte und meist durchgängig zusammenhängendem Besatz an Erdgeschossnutzungen bei hoher Bebauungsdichte
- weiterhin ausgeprägter Nutzungsbesatz in den Nebenlagen, insbesondere in den Stich- und Parallelstraßen der Schloßstraße (u. a. Kohlenkamp und Lohberg sowie Wallstraße und Leineweberstraße, allerdings hier mit Schwerpunkt auf Komplementärnutzungen (insbesondere Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen)
- gastronomische Schwerpunkte entlang der Ruhrpromenade und im Bereich der Altstadt (v.a. entlang der Bachstraße)
- zentral gelegener Wochenmarkt in der Schloßstraße (findet viermal wöchentlich statt)
- mit insgesamt 57 Leerständen erhöhte Leerstandsquote in Höhe von rd. 12 %⁵²; räumliche Konzentration von Leerständen im Forum
- grundsätzlich gute örtliche und überörtliche verkehrliche Anbindung des Zentrums über umliegende Hauptverkehrsachsen (Dickswall, Leineweberstraße, Schloßbrücke und Tourainer Ring) und die Bundesstraße B 223 sowie die daran angrenzenden Verbindungsachsen (v.a. Aktienstraße, Duisburger Straße, Weseler Straße)
- mehrere öffentliche Parkplätze (u. a. Parkhaus Forum, Parkplatz Rathausmarkt, Parkgarage am Stadthafen, Parkplatz an der Delle) im bzw. direkt an das Zentrum angrenzend vorhanden
- Anbindung des Zentrums an den ÖPNV wird v.a. durch den im Nordosten direkt angrenzenden Mülheimer Hauptbahnhof sowie zahlreiche weitere Bushaltestellen innerhalb des Zentrums sichergestellt
- gute Fahrraderreichbarkeit aufgrund des nördlich verlaufenden Radschnellweg Ruhr RS1

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung als Hauptgeschäftsbereich der Stadt Mülheim a. d. R. mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie Erhalt des Angebotes
- Lenkung des zentrenrelevanten Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereich. Weitere Flächen- und Standortentwicklungen mit zentrenrelevanten Sortimenten an dezentralen, nicht integrierten Standorten (v.a. in den Fachmarktgebieten) sind hingegen zu vermeiden
- Vor dem Hintergrund des zunehmenden Wettbewerbsdrucks durch dezentrale Einzelhandelsstandorte in Mülheim a. d. R. (v. a. Ausbau des Angebotes am HES Rhein-Ruhr-Zentrum) ist die Ansiedlung eines weiteren Magnetbetriebes (z. B. Elektrofachmarkt) in der Hauptauflage der Innenstadt (z. B. Einkaufszentrum Forum oder Schloßstraße) zu empfehlen, um das Hauptzentrum zu stabilisieren; in einem nächsten Schritt sollten mögliche Potenzialflächen hierfür ausgelotet werden
- bestehendes Potenzial für die Ansiedlung weiterer kleinteiliger bis mittelgroßer Einzelhandelsbetriebe in den **Haupt-** und **Nebenlagen** des Zentrums (z. B. Bekleidungsgeschäfte, Blumengeschäfte, sonstige Fachgeschäfte mit zentrenrelevanten Kernsortimenten), Nebenlagen sind prädestiniert für ergänzende, spezielle Angebotsformate
- Nachbelegung der Leerstände in den Haupteinkaufslagen (insbesondere im Einkaufszentrum Forum; hier ist eine Konzentration von Leerständen festzustellen)

⁵² Bezugsgröße: Einzelhandelsbetriebe und Komplementärnutzungen in den Erdgeschosslagen im Hauptzentrum Innenstadt.

- Etablierung innovativer / experimenteller Einzelhandels- und Gastronomiekonzepte, hybrider Handelskonzepte; Mischformen (z. B. Kultur / Gastronomie, Einzelhandel / Gastronomie)
- Modernisierung und Aufwertung des Schlosscenters am Kurt-Schumacher-Platz; die zentral zwischen Forum und Schloßstraße gelegene Immobilie wird derzeit durch kleinteilige Einzelhandelsnutzungen im Erdgeschoss (u. a. Apotheke, Kurzwarengeschäft, Geschäft für Cannabiszubehör) und Arztpraxen in den Obergeschossen z. T. mindergenutzt, bietet jedoch Potenzial für attraktivere, auf Publikumsverkehr ausgerichtete, Nutzungen (z. B. höherwertiger Einzelhandel oder Gastronomie mit Außenbestuhlung)
- keine Entwicklung des ehemaligen Postareals als Einzelhandelsstandort (Ausschluss der Ansiedlung großflächiger Magnetbetriebe) zur Vermeidung von Konzentrationsverschiebungen in Richtung Nebenlagen
- Sicherung und Förderung des Wochenmarktes entlang der Schloßstraße
- Weiterentwicklung der gastronomischen Schwerpunkte entlang der Ruhrpromenade und in der Altstadt, ggf. gezielte Ansiedlung von weiteren attraktiven Gastronomiebetrieben
- städtebauliche und gestalterische Attraktivitätssteigerung vorhandener Platzsituationen (z. B. Synagogenplatz, Kurt-Schumacher-Platz)
- Fokussierung der Kommunikations- und Imagepolitik auf authentische, breit getragene Leistungsmerkmale (z. B. familienfreundliche Qualitätsangebote, gemütliche Einkaufsatmosphäre)
- Möglichkeit von verkaufsoffenen Sonntagen zur Imagebildung der Innenstadt von Mülheim a. d. R.: Eine ausnahmsweise Öffnung der Verkaufsstellen an Sonntagen unterstützt den stationären Einzelhandel und trägt zur Stärkung des Zentrums bei

3.3.2 Nebenzentrum Duisburger Straße

Einwohner ⁵³	31.12.2024
Speldorf (Stadtteil)	18.944
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet: Stadtteil Speldorf

Ausstattung

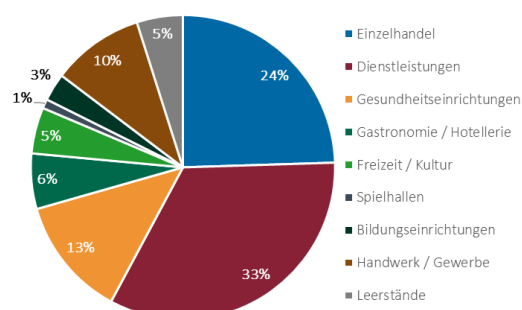
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	14	56	4.205	81	26,8	81
Nahrungs- und Genussmittel	10	40	3.350	64	20,3	61
Gesundheit / Körperpflege	3	12	785	15	5,9	18
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	1	4	70	1	k.A.	k.A.
mittelfristiger Bedarf	4	16	555	11	3,3	10
langfristiger Bedarf	7	28	450	9	3,0	9
Einzelhandel insgesamt	25	100	5.210	100	33,1	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

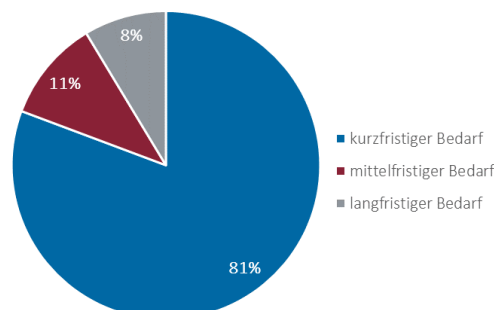
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), k.A. = keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



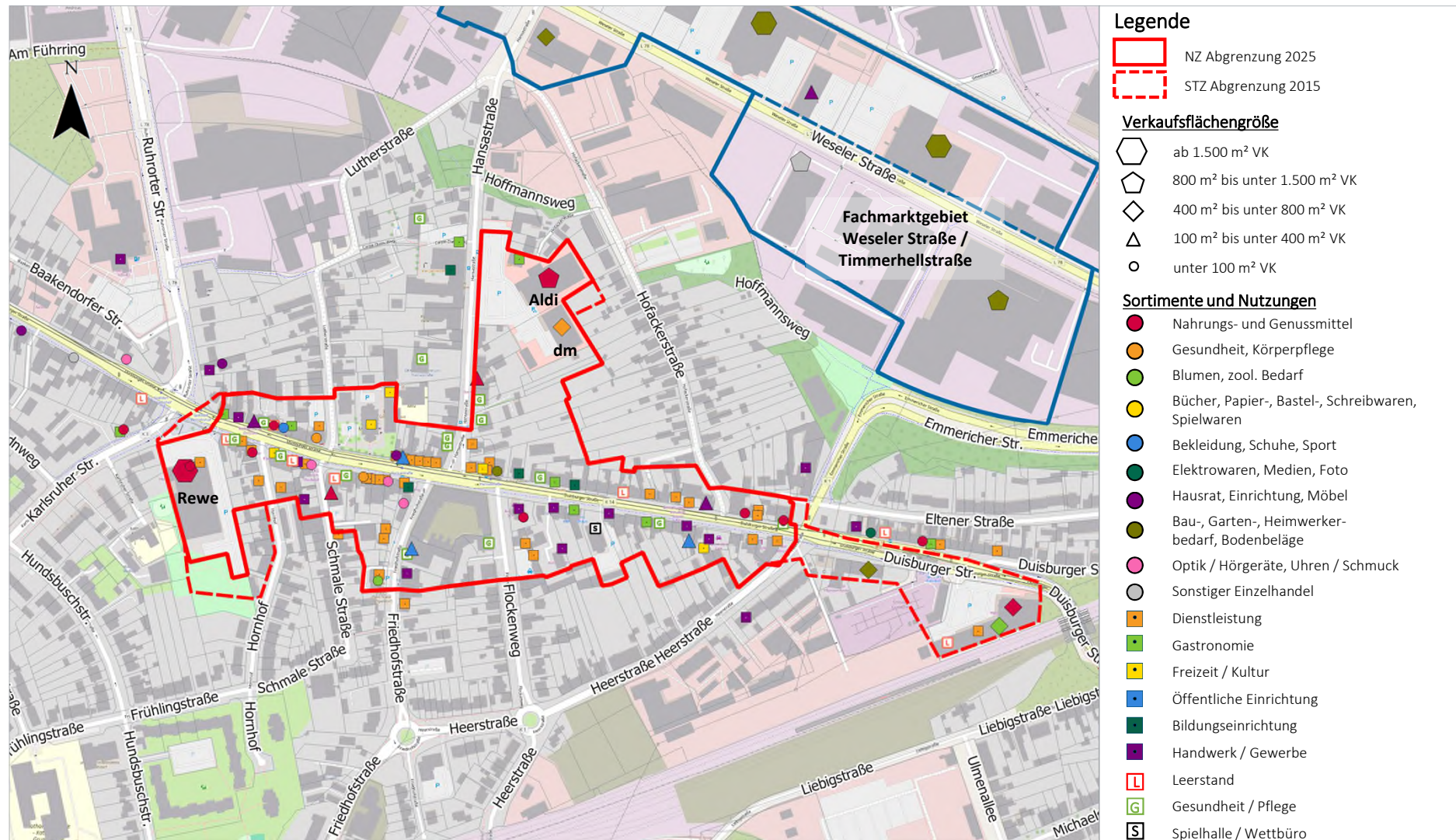
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- ab 1.500 m² Rewe
- 800 bis unter 1.500 m² Aldi Süd
- 400 bis unter 800 m² Dm
- bis unter 400 m² u. a. Sport Duwe, Mali Supermarket, Kioske, Bäckereien, Metzgerei, Apotheken, Postshop, (Sport-)Bekleidungsgeschäfte, Küchenstudio, Juwelier, Optiker

⁵³

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

Karte 9: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Duisburger Straße



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Zentrum erstreckt sich über eine Distanz von gut 630 m in Ost-West-Richtung entlang der Duisburger Straße
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches durch umgebende Wohnnutzungen und das FMG Weseler Straße (im Norden)
- Magnetbetriebe Rewe (ca. 1.700 m² Verkaufsfläche) am westlichen Ende des zentralen Versorgungsbereiches, Aldi (ca. 1.200 m² Verkaufsfläche) als weiterer Magnetbetrieb im nördlichen Teil des Zentrums
- gegenüber 2015 deutlich kleinere Abgrenzung v. a. in östliche Richtung aufgrund des dort jeweils auslaufenden Geschäftsbesatzes; zudem soll ein Schwerpunkt auf die fußläufige Erlebbarkeit des Zentrums gelegt werden, dazu Herausnahme von Freiflächen beim Rewe-Markt
- aktuell große Baustelle im Kreuzungsbereich Duisburger Straße / Flockenweg/ Friedhofstraße („Speldorfer Karree“)
- größere Potenzialflächen sind im zentralen Versorgungsbereich aktuell nicht gegeben

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmittelvollsortimenter, Lebensmitteldiscounter, internationalen Supermärkten, Bäckerei und Metzgerei sowie Drogeriemarkt ist das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit / Körperpflege gut vertreten; weiterer Angebotsschwerpunkt ist im Bekleidungssegment (Sport Duwe) gegeben
- Einzelhandelsbesatz beschränkt sich größtenteils auf den kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 80 % der Verkaufsfläche); ansonsten sind nur geringe Verkaufsflächenanteile in den mittel- (ca. 11 %) und langfristigen Bedarfsbereichen (ca. 9 %) vorhanden
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtteil Speldorf
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschossen umfasst Dienstleistungsbetriebe (u. a. Sparkasse, Friseure, Kosmetikstudio, Kreativagentur, Reisebüro), dreizehn Gesundheitseinrichtungen (Ärzte, Pflegedienst, Rückenzentrum), gastronomische Betriebe (u. a. Restaurants, Imbiss, Eiscafé), zehn Einrichtungen aus dem Bereich Handwerk/Gewerbe (u. a. Kfz-Werkstatt), eine Spielhalle und zwei Kindertagesstätten

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- Zweipoligkeit des zentralen Versorgungsbereiches; einerseits im Westen mit dem Magnetbetrieb Rewe und andererseits am nördlichen Rand des Zentrums mit dem Koppelstandort Aldi /dm, kleinteiliger Einzelhandels- und Nutzungsbesatz entlang der Duisburger Straße; im Bereich der Hansasträße kaum Nutzungen vorhanden und niedrige Fußgängerfrequenzen; kaum Austauschbeziehungen zwischen den wesentlichen Lebensmittelmärkten
- gute verkehrliche Anbindung des Zentrums über die Hauptverkehrsachsen Duisburger Straße und B223; Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnquartieren problemlos gegeben
- aktuell fünf Leerstände
- sehr gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund mehrerer Bus- und Straßenbahnhaltestellen (u. a. Speldorf Betriebshof)
- Parkplätze sind vor Rewe, Aldi und dm und teils straßenbegleitend vorhanden.

Entwicklungspotenziale und Ziele

- langfristige Sicherung des Standortes als Nebenzentrum
- mit drei strukturprägenden Betrieben am nördlichen und westlichen Rand des Zentrums sowie ergänzenden kleinteiligen Nutzungen werden die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt
- im westlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereich sind eine Anhäufung von Leerständen und daraus resultierend erste Trading-down-Effekte festzustellen, insgesamt wären stärkere Austauschbeziehungen zwischen den Lebensmittelmärkten wünschenswert; bspw. durch Aufwertungsmaßnahmen im Straßenraum und Nutzungsergänzungen durch Gastronomie / Dienstleistungen

3.3.3 Nebenzentrum Düsseldorfer Straße

Einwohner ⁵⁴	31.12.2024
Saarn (Stadtteil)	23.159
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet: Stadtteil Saarn

Ausstattung

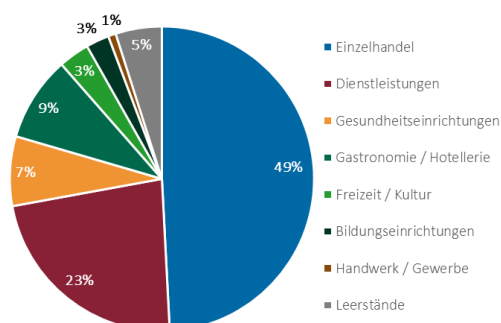
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	20	33	2.560	33	16,3	45
Nahrungs- und Genussmittel	11	18	1.440	19	9,6	27
Gesundheit / Körperpflege	7	12	825	11	5,4	15
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2	3	295	4	1,3	3
mittelfristiger Bedarf	21	35	2.660	35	9,3	26
langfristiger Bedarf	19	32	2.475	32	10,5	29
Einzelhandel insgesamt	60	100	7.695	100	36,2	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

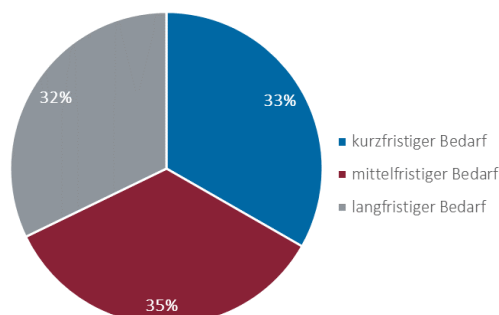
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), k.A. = keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



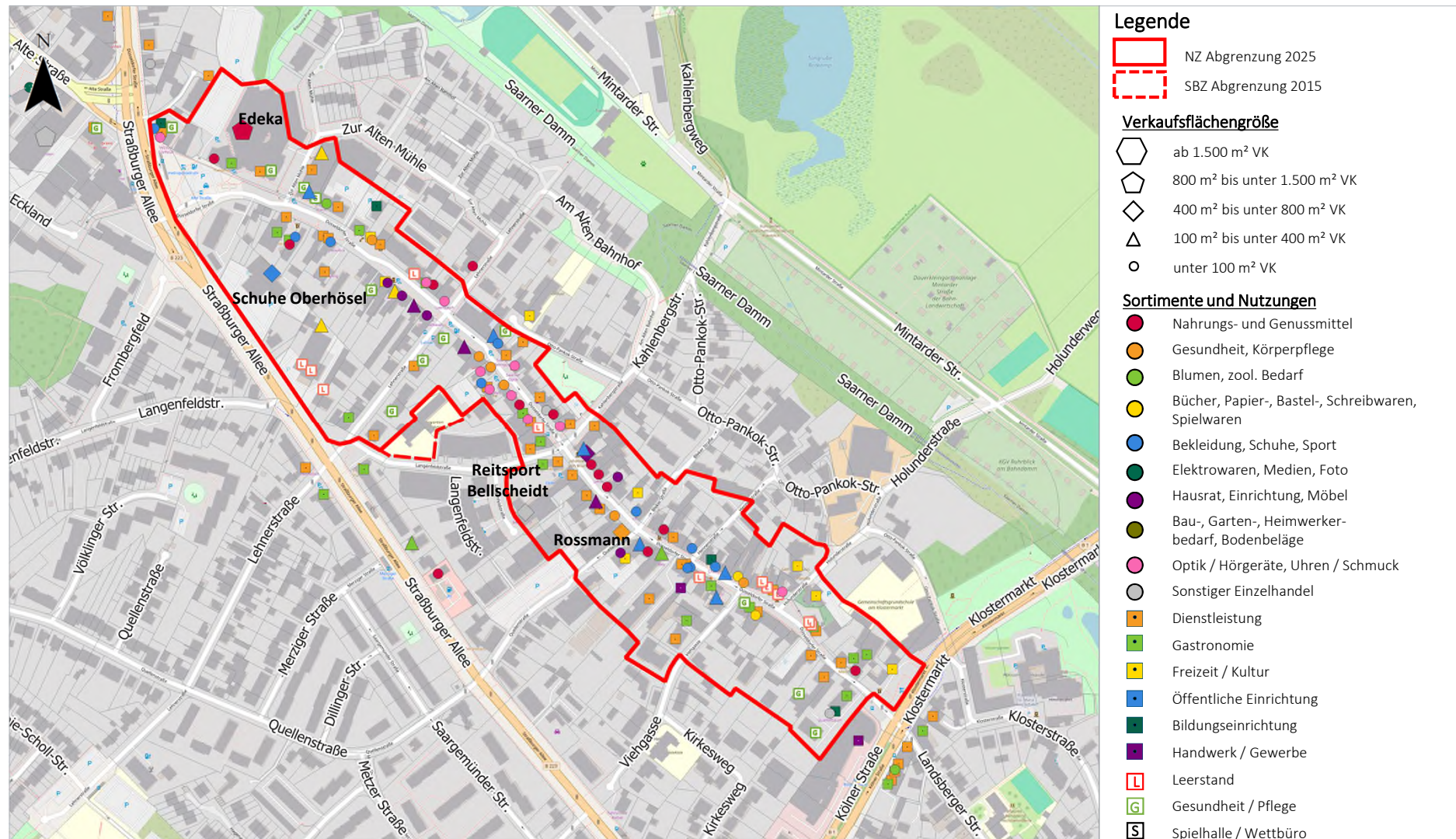
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- ab 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Edeka Paschmann
- 400 bis unter 800 m² Gooran Concepts (Möbelgeschäft), Schuhe Oberhösel, Reitsport Bellscheidt, Rossmann
- bis unter 400 m² u. a. von der Bey (Blumengeschäft), Der Bastelladen, Postshop, Ernsting's family, Feinkostgeschäft, Weingeschäft, Bäckereien, Metzgerei, Parfümerie, Apotheken, Sanitätshäuser, Buchhandlung, Bekleidungsgeschäfte, Raumausstatter, Hörgerätekustiker, Optiker, Fahrradgeschäft

⁵⁴

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

Karte 10: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Düsseldorf Straße



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- im Norden des Stadtteils Saarn gelegenes, langgezogenes Nebenzentrum zwischen der Straßburger Allee im Norden und dem Klostermarkt im Südosten (insgesamt ca. 650 m Nord-Südost-Ausdehnung)
- Beschränkung des zentralen Versorgungsbereichs auf den vorhandenen Einzelhandels- und Komplementärnutzungsbesatz entlang der Düsseldorfer Straße, Begrenzung durch umgebende Wohnnutzungen im Westen und Osten, auslaufenden Geschäftsbesatz im Südosten und Hauptverkehrsachse B 223 im Norden
- Strukturprägende Betriebe: Edeka (ca. 1.160 m² Verkaufsfläche), Gooran Concepts (ca. 730 m² Verkaufsfläche), Rossmann (ca. 530 m² Verkaufsfläche) und Schuhe Oberhösel (ca. 690 m² Verkaufsfläche)
- gegenüber 2015 Einstufung als Nebenzentrum (vormals Stadtbezirkszentrum) und Kürzung des Zentrums im südöstlichen Bereich (auf Höhe Viehgasse) aufgrund deutlich auslaufender Nutzungsdichte und Übergang in Wohnquartiere
- mit Ausnahme mehrerer kleinflächiger Leerstände (insbesondere im Nordwesten des Zentrums) keine größeren Potenzialflächen vorhanden

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmittelvollsortimenter, kleineren Spezialanbietern, Bäckereien, einer Metzgerei, drei Apotheken und einem Sanitätshaus sowie einer Orthopädie ist ein Großteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Verkaufsflächenschwerpunkt liegt bedingt durch den ansässigen Schuhfachmarkt (Schuhe Oberhösel, rd. 690 m²) und der Vielzahl an weiteren Textilanbietern im mittelfristigen Bedarfsbereich (ca. 35 % der Verkaufsfläche); dazu ebenfalls ausgeprägte Verkaufsflächenanteile im kurzfristigen (ca. 33 %) und mittelfristigen Bedarfsbereich (ca. 32 %) vorhanden
- Versorgungsfunktion für den Stadtteil Saarn
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschossen umfasst mehrere Dienstleistungsbetriebe (u. a. Sparkasse, Versicherungsagentur, Friseure, Kosmetikstudios, Immobilienbüros, Reisebüros), neun Gesundheitseinrichtungen (u. a. Facharztpraxen, Physiotherapie), Hotellerie / Gastronomie (u. a. Restaurants, Cafés, Weinbar), Freizeiteinrichtungen (Sportstudios) sowie zwei Kindertagesstätten

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- langgezogenes Nebenzentrum; fußläufige Erlebbarkeit ist aufgrund der großen Distanz in Teilbereichen eingeschränkt
- insgesamt sechs Leerstände; Konzentration von Leerständen im nordwestlichen Bereich des Zentrums
- MIV-Erreichbarkeit ist durch B 223, B 1 und angrenzende Nebenstraßen gegeben; ÖPNV-Anschluss wird durch mehrere Bushaltestellen (Klostermarkt, Alte Straße) sichergestellt
- ausreichendes Parkplatzangebot am Edeka Supermarkt, im Bereich „Klostermarkt“ sowie straßenbegleitend vorhanden

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Erhalt der Magnetbetriebe (insbesondere Edeka) zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- Verbesserung der städtebaulichen Situation im Nebenzentrum (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum, Schaffung von Verweilmöglichkeiten)

3.3.4 Nebenzentrum Heißen Kirche

Einwohner ⁵⁵	31.12.2024
Heißen (Stadtteil)	21.345
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet: Stadtteil Heißen (insbesondere südliche und östliche Teilbereiche) sowie Nordöstliche Teilbereiche von Menden-Holthausen

Ausstattung

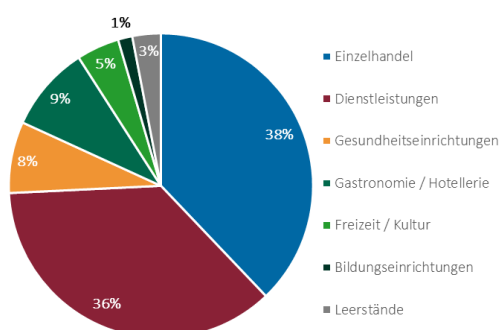
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	19	76	7.490	96	43,3	91
Nahrungs- und Genussmittel	10	40	6.505	84	35,5	75
Gesundheit / Körperpflege	4	16	520	7	5,2	11
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	5	20	465	6	2,5	5
mittelfristiger Bedarf	4	16	150	2	2,0	4
langfristiger Bedarf	2	8	120	2	2,0	4
Einzelhandel insgesamt	25	100	7.760	100	47,3	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

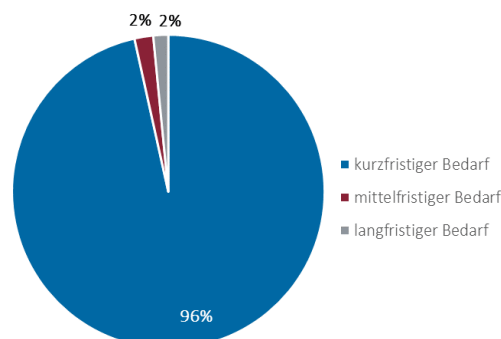
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), k.A. = keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



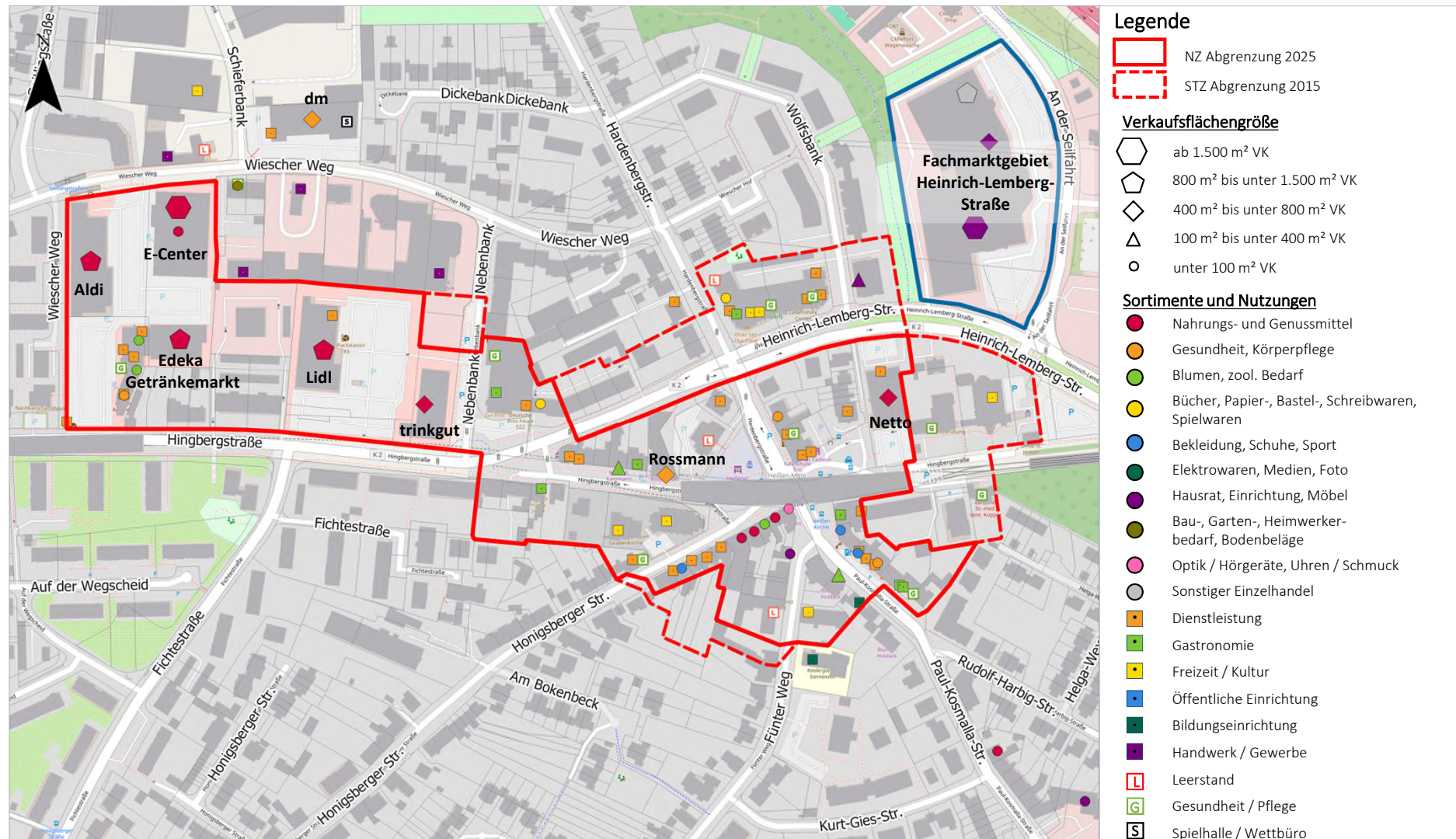
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- ab 1.500 m² E Center Czaikowski
- 800 bis unter 1.500 m² Lidl, Aldi Süd, Edeka Getränkemarkt
- 400 bis unter 800 m² Netto, trinkgut, Rossmann
- bis unter 400 m² u. a. Kioske, Bäckereien, Metzgerei, Apotheken, Sanitätshaus, Blumengeschäfte, Postshop, Bekleidungsgeschäfte, Optiker

⁵⁵

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

Karte 11: Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Heißen Kirche



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Nebenzentrum Heißen Kirche erstreckt sich in West-Ost-Richtung über eine Distanz von rd. 620 m entlang der Hingbergstraße zwischen Wischer Weg im Westen und Lebensmitteldiscounter Netto in der Hingbergstraße im Osten
- Begrenzung durch Wohnbebauung in südlicher, westlicher und nordöstlicher Richtung sowie gewerbliche Nutzungen im Nordwesten und Osten (hier befindet sich u.a. das Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße)
- Zweiteilung des Zentrums mit Fachmarktstandort zwischen Wiescher Weg, Nebenbank und Hingbergstraße (u. a. mit Aldi, E-Center, Edeka Getränkemarkt, Lidl und trinkgut) im Westen und gewachsenem Geschäftsbereich um den Heißener Marktplatz (u. a. mit Rossmann, Netto und weiteren kleinteiligen Einzelhandelsnutzungen) im Osten
- gegenüber 2015 engere Abgrenzung im Nordosten (Herausnahme des Bereichs nördlich der Heinrich-Lemberg-Straße aufgrund der Trennwirkung der Hauptverkehrsachse) und Osten (Herausnahme von reinen Wohnnutzungen sowie der kath. Kirche St. Joseph; hier sind perspektivisch weitere Wohnnutzungen vorgesehen), dazu gebäudescharfe Abgrenzung im Südosten
- im östlichen Teil des Fachmarktstandortes (Grundstücke von Lidl und trinkgut sowie dazwischenliegende, derzeit überdimensionierte Stellplatzanlage) ist eine Umstrukturierung geplant; vorgesehen ist u.a. eine Verlagerung des nördlich angrenzenden dm Drogeriemarktes an den Fachmarktstandort sowie eine Erweiterung von Lidl; ansonsten keine größeren Potenzialflächen vorhanden

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmittelvollsortimenter, drei Lebensmitteldiscountern, zwei größeren Getränkemärkten, einem Drogeriemarkt sowie Bäckerei, Metzgerei, Kiosk, Apotheken, Sanitätshaus und Blumengeschäft sind alle nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten; insbesondere im Nahrungs- und Genussmittelbereich für ein Nebenzentrum deutlich überdurchschnittliche Ausstattung vorhanden; dazu geringfügige Angebotsergänzungen im mittelfristigen und langfristigen Bedarfsbereich (u. a. kleinteilige Bekleidungsgeschäfte, Optiker)
- verkaufsflächenseitig stärkster Besatz aller Nebenzentren im Stadtgebiet
- Verkaufsflächenschwerpunkt eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 96 % der Verkaufsfläche) und hier insbesondere bei Nahrungs- und Genussmitteln (ca. 84 % der Verkaufsfläche); ansonsten keine weiteren Schwerpunkte
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtteil Heißen (insbesondere südliche und östliche Teilbereiche) sowie – aufgrund der überdurchschnittlichen Angebotssituation im Bereich der Nahversorgung – nordöstliche Teilbereiche von Menden-Holthausen
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschossen mit diversen Dienstleistungsbetrieben (u. a. Sparkasse, DHL Paketshop / Packstationen, Friseure, Versicherungen, Steuerberater, Nagelstudio, Fahrschule), Gesundheitseinrichtungen (u.a. Facharztpraxis, Naturheilpraxis, Pflegedienst), Gastronomie (Restaurant, Café, Eiscafé, Imbisse), Freizeiteinrichtung (u. a. Gemeindehaus) und eine Bildungseinrichtung (Nachhilfe) vorhanden

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- langgezogenes Nebenzentrum, hohe Aufenthaltsqualität im Bereich des Heißener Marktplatzes (donnerstags findet hier der Heißener Wochenmarkt statt); hier Nutzungsergänzungen durch Gastronomie und Dienstleistungen; funktionaler Charakter im Bereich des Fachmarktstandortes; hier mit Nutzungsergänzungen durch Gesundheitseinrichtungen
- lediglich zwei Leerstände im gesamten Zentrum vorhanden
- gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit über Heinrich-Lemberg-Straße, Hingbergstraße und Wiescher Weg; U-Bahn- und Bushaltestelle Mülheim Heißen Kirche stellen Anschluss an ÖPNV sicher
- Parkplätze sind auf den großzügig dimensionierten Stellplatzanlagen der Lebensmittelmärkte im Westen des Zentrums sowie straßenbegleitend entlang der Stichstraßen vorhanden

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums
- langfristige Sicherung des Heißener Wochenmarktes
- Umsetzung der geplanten Umstrukturierung am Fachmarkstandort am Wiescher Weg (u. a. Verlagerung des nördlich angrenzenden dm Drogeriemarktes an den Fachmarktstandort sowie Erweiterung von Lidl); bei der Umstrukturierung ist auf eine Auflockerung der überdimensionierten Stellplatzanlage (Begrünung; z.B. durch Einfassung mit Büschen / Bäumen) zu achten
- Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Zentrumsbereichen (z.B. durch Angebotsverdichtung in den Zwischenbereichen); hier sind weitere kleinteilige Ergänzungen nahversorgungsrelevanter Angebote in Form von Fachgeschäften (z. B. Blumengeschäft, Apotheke etc.) darstellbar

3.3.5 Nahversorgungszentrum Aktienstraße

Einwohner ⁵⁶	31.12.2024
Heißen / Dümpten (Stadtteile)	21.345 / 18.927
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet: Stadtteile Heißen (nordwestliche Teilbereiche) und Dümpten (südöstliche Teilbereiche)

Ausstattung

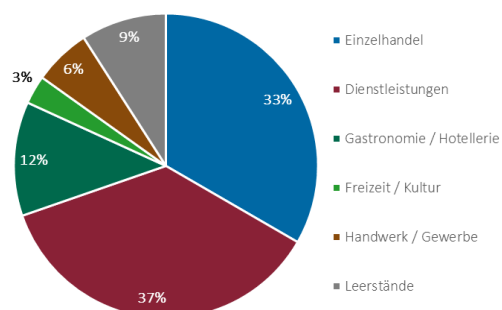
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	10	91	1.230	98	8,0	95
Nahrungs- und Genussmittel	8	73	1.130	90	6,8	81
Gesundheit / Körperpflege	1	9	65	5	0,9	11
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	1	9	35	3	0,3	3
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf	1	9	30	2	k.A.	k.A.
Einzelhandel insgesamt	11	100	1.260	100	8,4	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

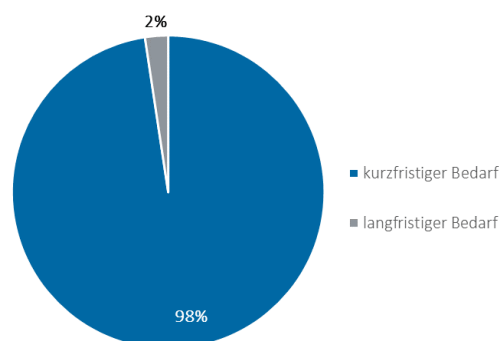
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), k.A. = keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



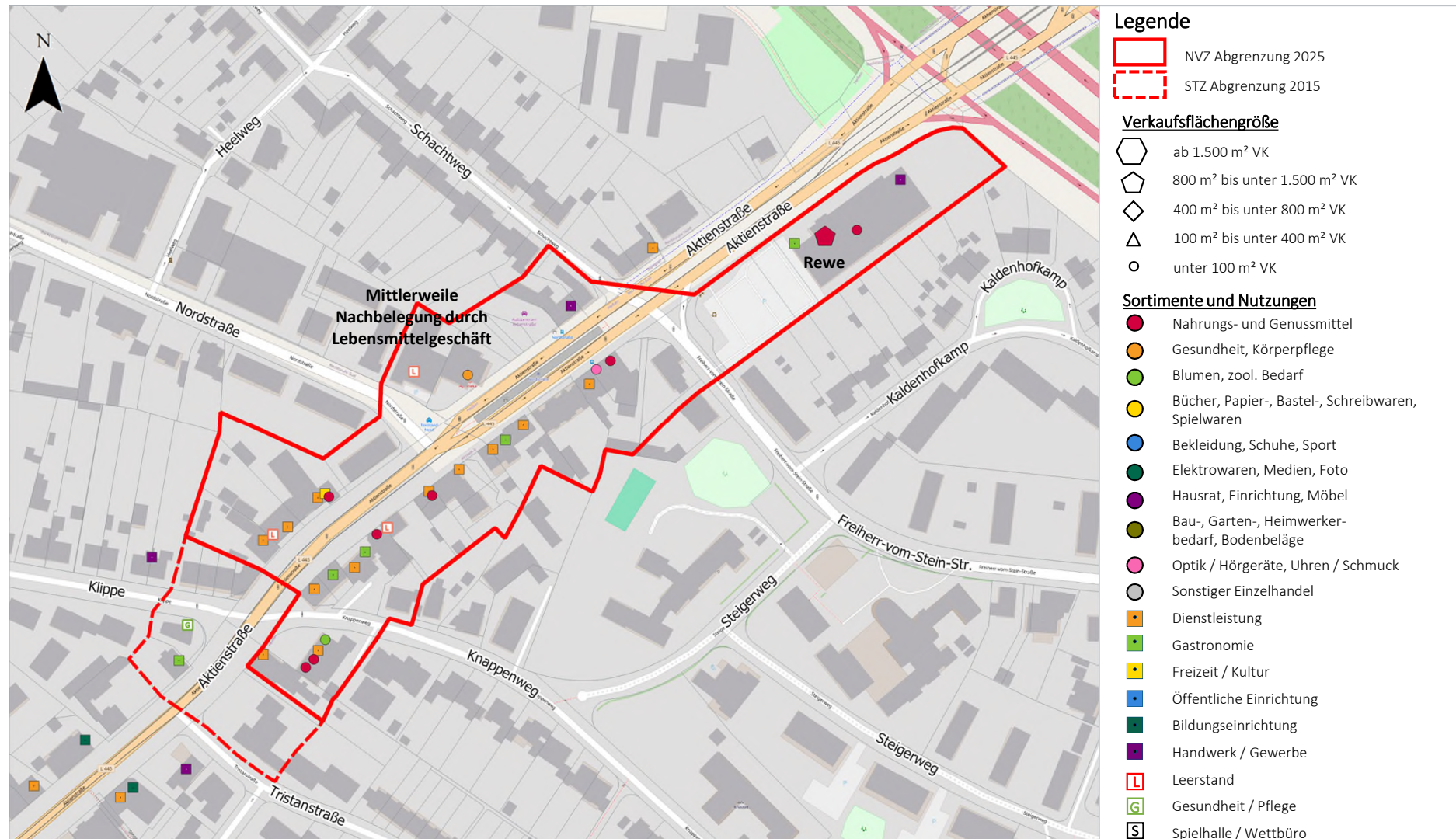
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

■ ab 1.500 m ²	-
■ 800 bis unter 1.500 m ²	Rewe
■ 400 bis unter 800 m ²	-
■ bis unter 400 m ²	Optiker, Blumengeschäft, Apotheke, Metzgerei, Kioske

⁵⁶

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

Karte 12: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Aktienstraße



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Aktienstraße zwischen Einmündung Knappenweg im Südwesten und Auffahrt zur A 40 im Nordosten (ca. 370 m Distanz)
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze im Nordwesten, Südwesten und Südosten sowie durch die A 40 im Nordosten
- Magnetbetrieb ist Lebensmittelvollsortimenter Rewe (rd. 960 m² Verkaufsfläche) im Nordosten des Zentrums
- gegenüber 2015 geringfügig engere Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches im Südwesten (Kreuzung Klippe, Aktienstraße, Knappenweg); hier überwiegen bereits Wohnnutzungen
- keine Potenzialflächen vorhanden; zwischenzeitlich erfolgte Nachbelegung des Leerstands an der Einmündung zur Nordstraße durch Lebensmittelgeschäft

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmittelvollsortimenter, Kiosken, Bäckereien, Metzgerei, Apotheke und Blumengeschäft ist ein Großteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Beschränkung des Angebotes auf den **kurzfristigen Bedarfsbereich** (rd. 98 % der Verkaufsfläche) mit eindeutigen Fokus auf Nahrungs- und Genussmittel (rd. 90 % der Verkaufsfläche); im mittelfristigen bzw. langfristigen Bedarfsbereich ist mit Ausnahme der Randsortimente des Rewe-Marktes und eines Optikers kein Angebot vorhanden
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für nordwestliche Teilbereiche des Stadtteils Heißen sowie südöstliche Teilbereiche von Dümpten
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit Dienstleistungsbetrieben (u. a. Bestattungsinstitut, Fahrschule, Friseure, Kosmetikstudio, Hundesalon, Steuerberater, Wäscherei), Gastronomie (Imbisse, Eisdielen), eine Freizeiteinrichtung (Kampfsporthalle) und kleinteilige Gewerbebetriebe (u.a. Autowerkstatt)

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- mit ca. 370 m Südwest-Nordost-Ausdehnung fußläufige Erreichbarkeit noch gegeben; aufgrund Lage an Hauptverkehrsachse und starker Verkehrsbelastung jedoch eingeschränkte Aufenthaltsqualität für Fußgänger
- Einzelhandels- und Nutzungsschwerpunkt im Bereich der Einmündung Aktienstraße / Freiherr-vom-Stein-Straße; in Richtung Südwesten auslaufender Geschäfts- und Nutzungsbesatz
- derzeit zwei Leerstände vorhanden
- gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit durch Lage an Hauptverkehrsachse Aktienstraße; guter ÖPNV-Anschluss durch Stadtbahn- und Bushaltestelle Nordstraße gegeben
- noch ausreichendes Parkplatzangebot aufgrund der bereitgestellten Stellplatzanlage von Rewe sowie teils straßenbegleitenden Parkplätzen entlang der Aktienstraße

Entwicklungspotenziale und Ziele

- mit nur einem strukturprägenden Betrieb sowie nur wenigen ergänzenden kleinteiligen Nutzungen werden lediglich die Mindestanforderung an einen zentralen Versorgungsbereich erfüllt; aufgrund fehlender Potenzialflächen jedoch keine größeren Entwicklungsmöglichkeiten gegeben
- Erhalt des Magnetbetriebs Rewe zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums sowie ggf. kleinteilige Ergänzungen im Bereich der Nahversorgung
- Aufwertung der fußläufigen Aufenthaltsqualität (z. B. durch Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum; sofern möglich)

3.3.6 Nahversorgungszentrum Prinzeß-Luise-Straße

Einwohner ⁵⁷	31.12.2024
Broich (Stadtteil)	14.288
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet: Stadtteil Broich (nordöstliche Teilbereiche)

Ausstattung

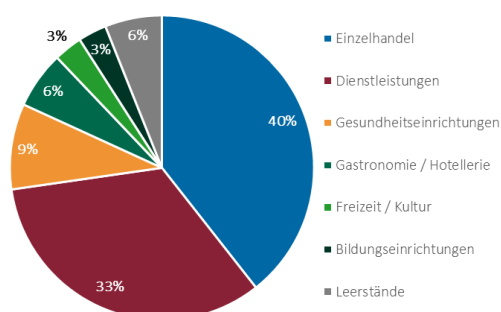
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	7	54	1.235	57	7,7	70
Nahrungs- und Genussmittel	4	31	1.070	50	6,3	57
Gesundheit / Körperpflege	1	8	55	3	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2	15	110	5	k.A.	k.A.
mittelfristiger Bedarf	1	8	120	6	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf	5	38	805	37	2,7	25
Einzelhandel insgesamt	13	100	2.160	100	10,9	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

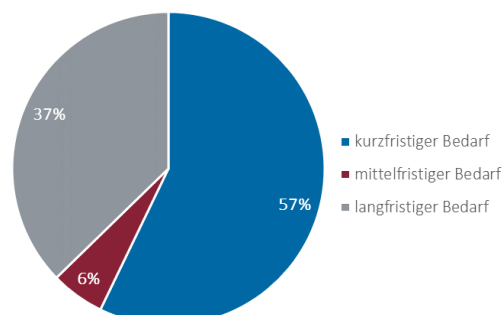
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), k.A. = keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



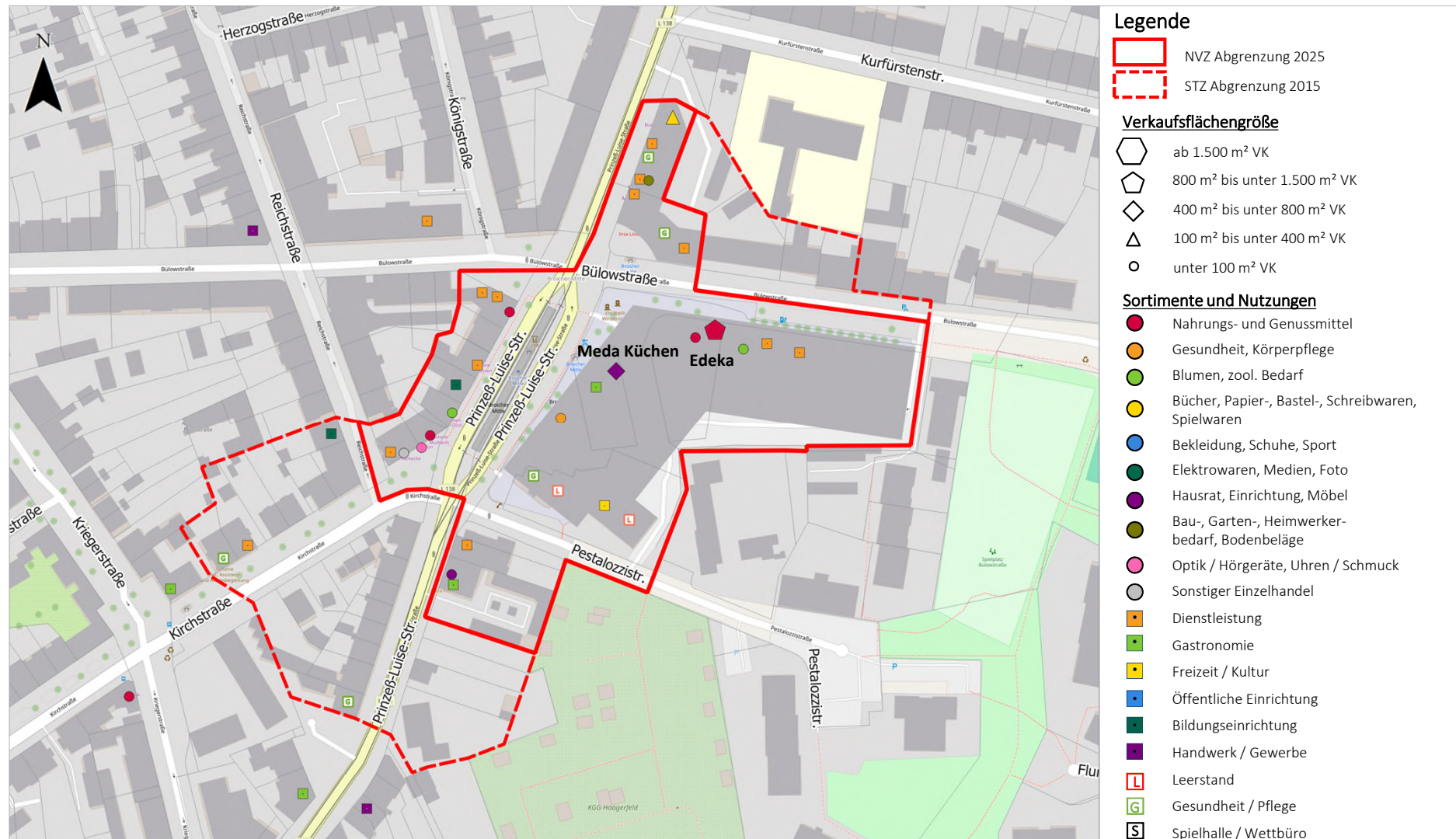
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- ab 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Edeka Paschmann
- 400 bis unter 800 m² Meda Küchen
- bis unter 400 m² u. a. Kioske, Bäckereien, Apotheke, Blumengeschäft, Buchhandlung, Möbelgeschäft, Hörgerätekustiker

⁵⁷

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

Karte 13: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Prinzeß-Luise-Straße



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- im Nordwesten des Stadtteils Broich gelegenes kompaktes Nahversorgungszentrum
- Beschränkung des zentralen Versorgungsbereiches auf den vorhandenen Einzelhandels- und Komplementärnutzungsbesatz, Begrenzung durch umgebende Wohnnutzungen
- Magnetbetriebe Edeka (ca. 1.020 m² Verkaufsfläche) und Meda Küchen (ca. 690 m² Verkaufsfläche)
- gegenüber 2015 v. a. im südlichen Bereich des Zentrums etwas kompaktere Abgrenzung und Herausnahme von Randbereichen die nicht durch Einzelhandel geprägt sind
- derzeit keine Potenzialflächen vorhanden

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmittelvollsortimenter, Bäckereien, Florist und Apotheke sind die wesentlichen nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten
- Einzelhandelsbesatz beschränkt sich größtenteils auf kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 57 % der Verkaufsfläche), darüber hinaus ist ein flächenmäßig großer Anbieter aus dem langfristigen Bedarfssegment ansässig, im mittelfristigen Bedarfsbereich lediglich kleinteilige Ergänzungen
- Versorgungsfunktion bezieht sich größtenteils auf den Stadtteil Broich selbst; hier v.a. auf den nordöstlichen Teilbereich
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit einigen Dienstleistungsbetrieben (u. a. Sparkasse, Versicherungsagentur, Friseursalons, Kosmetikstudio), darüber hinaus medizinische Einrichtungen (u.a. Fußpflege), Gastronomie (Imbiss) und eine Kindertagesstätte vorhanden

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- kompaktes Nahversorgungszentrum, Beschränkung auf die Magnetbetriebe Edeka, Meda Küchen und die umliegenden kleinteiligen Einzelhandels- und Komplementärnutzungen
- derzeit zwei Leerstände
- gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit durch Anschluss an Duisburger Straße sowie B 223; ÖPNV-Anschluss wird durch Bus- und Stadtbahnhaltestelle Broicher Mitte (zentral im Nahversorgungszentrum gelegen) sichergestellt
- gutes Parkplatzangebot aufgrund der bereitgestellten Stellplatzanlagen von Edeka

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums v. a. in den nahversorgungsrelevanten Branchen, v. a. durch eine maßvolle Erweiterung des Lebensmittelvollsortimenters zur Bestandssicherung ist wünschenswert
- Aufwertung des städtebaulichen Erscheinungsbildes, z.B. durch Begrünung der Bushaltestellen, attraktivere Platzgestaltung vor Edeka

3.3.7 Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße

Einwohner ⁵⁸	31.12.2024
Menden-Holthausen (Stadtteil)	14.361
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet: Stadtteil Menden-Holthausen (inkl. südöstliche Siedlungsbereiche in Raadt)

Ausstattung

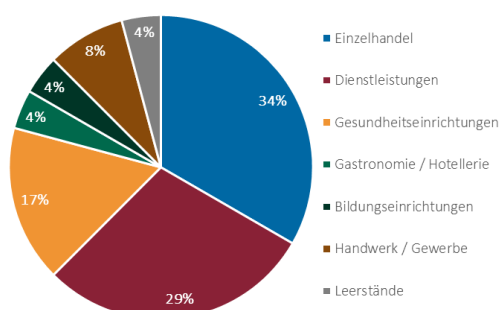
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	11	69	2.955	94	19,0	91
Nahrungs- und Genussmittel	7	44	2.855	90	16,9	80
Gesundheit / Körperpflege	2	13	60	2	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	2	13	40	1	k.A.	k.A.
mittelfristiger Bedarf	-	-	-	-	k.A.	k.A.
langfristiger Bedarf	5	31	200	6	1,3	6
Einzelhandel insgesamt	16	100	3.155	100	21,0	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

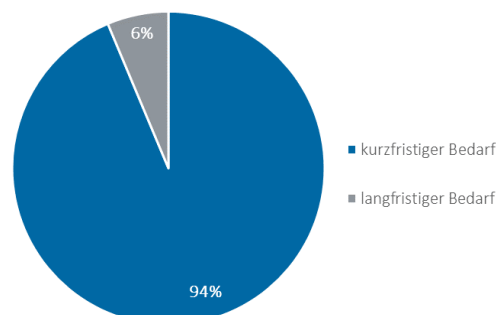
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), k.A. = keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



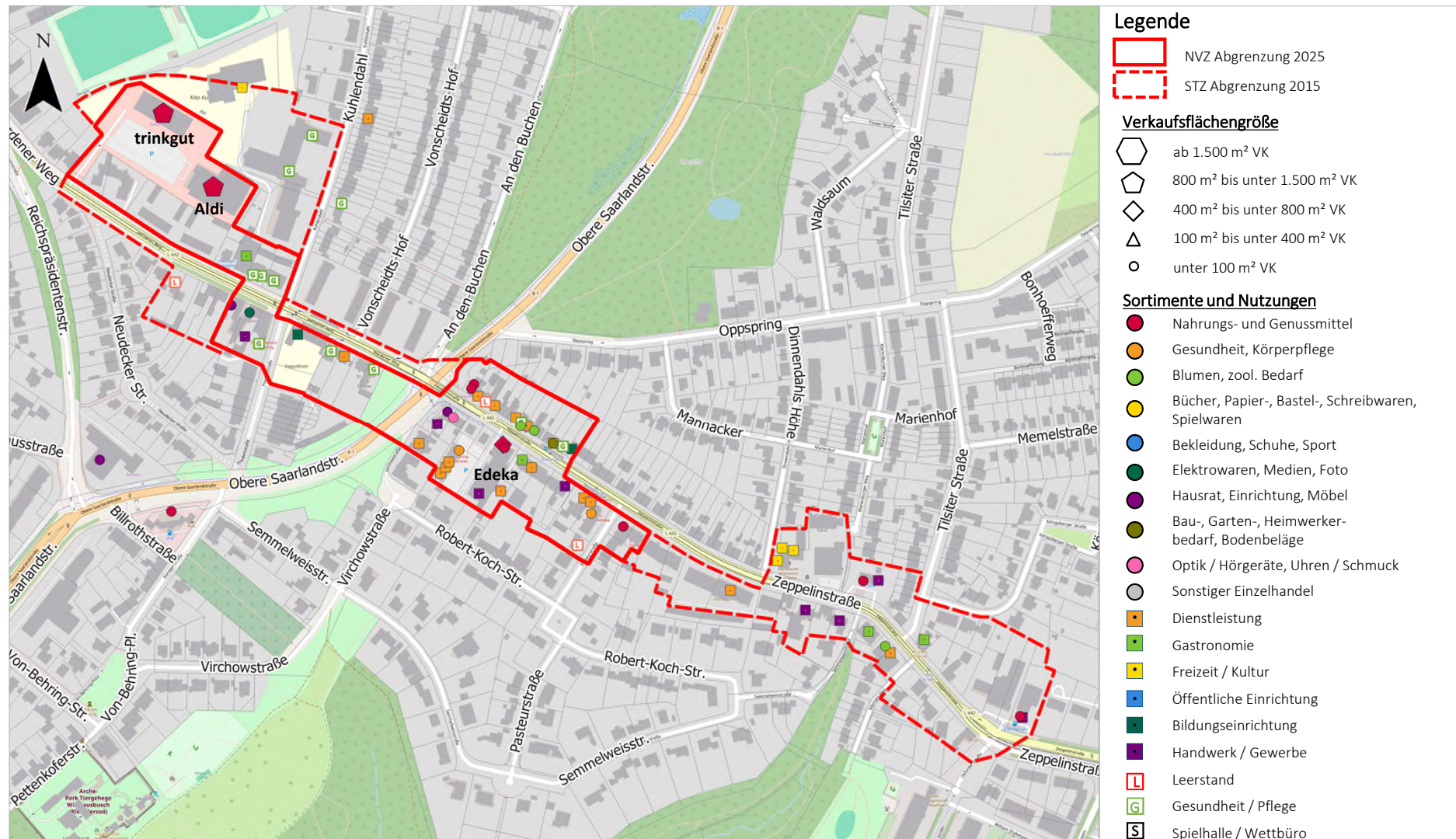
strukturprägende Einzelhandelsbetriebe

- ab 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² Aldi Süd
- 400 bis unter 800 m² trinkgut, Edeka Schroers
- bis unter 400 m² u. a. Obst- und Gemüsegeschäft, Bäckereien, Apotheken, Blumengeschäft, Elektrofachgeschäft, Raumausstatter, Optiker

⁵⁸

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

Karte 14: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Nahversorgungszentrum erstreckt sich entlang der Hauptverkehrsachse Zeppelinstraße / Werdener Weg
- Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches insbesondere durch umgebende Wohnnutzungen und auslaufende Geschäftsbesätze
- Magnetbetriebe sind der Lebensmitteldiscounter Aldi und der Getränkemarkt trinkgut im Nordwesten sowie der kleinflächige Lebensmittelvollsortimenter Edeka im Südosten des Zentrums
- gegenüber 2015 deutliche engere Abgrenzung des Nahversorgungszentrums und Herausnahme des südöstlichen Bereichs der Zeppelinstraße; hier läuft der Geschäfts- und Nutzungsbesatz spürbar aus
- keine Potenzialflächen innerhalb des Zentrums vorhanden

Angebots- und Nachfragesituation

- im **Einzelhandel** mit Lebensmitteldiscounter, kleinem Lebensmittelvollsortimenter, Getränkemarkt, Obst- und Gemüsegeschäft, Bäckereien, Apotheken und Blumengeschäft ist ein Großteil der nahversorgungsrelevanten Sortimente vertreten; insbesondere gute Ausstattung im Nahrungs- und Genussmittelbereich vorhanden; wenige kleinteilige Ergänzungen aus dem langfristigen Bedarfsbereich
- eindeutiger Verkaufsflächenschwerpunkt im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (ca. 94 % der Verkaufsfläche)
- Versorgungsfunktion im Wesentlichen für den Stadtteil Menden-Holthausen (aufgrund der fehlenden größeren Lebensmittelmärkte im Südosten Mülheims a. d. Ruhr wird auch dieser, weiter entfernte Bereich aktuell durch das Nahversorgungszentrum mitversorgt)
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** mit Dienstleistungsbetrieben (u. a. Änderungsschneiderei, Friseur, Kosmetikstudio, Anwaltskanzlei, Versicherung), Gesundheitseinrichtungen (u. a. Arztpraxen, Physiotherapie, Pflegedienst), Gastronomie / Hotellerie (Hotel, Pizzeria), Bildungseinrichtungen (KITA) und vier kleinteilige Gewerbebetriebe (u.a. Elektrotechniker)

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken

- mit ca. 640 m Nordwest-Südost-Ausdehnung für ein Nahversorgungszentrum langgezogener zentraler Versorgungsbereich; kaum fußläufige Austauschbeziehungen zwischen dem Aldi-Standort im Nordwesten und dem Bereich südöstlich der B 1 gegeben; zwischen beiden Bereichen überwiegen Wohnnutzungen
- derzeit nur zwei Leerstände vorhanden
- gute verkehrliche MIV-Erreichbarkeit durch Lage an Hauptverkehrsachse Werdener Weg / Zeppelinstraße und direkte Anbindung an Bundesstraße B 1; ÖPNV-Anschluss wird durch Straßenbahn- / Bushaltestellen Mülheim Kuhlendahl und Oppspring sichergestellt
- gutes Parkplatzangebot aufgrund der bereitgestellten Stellplatzanlagen von Aldi und trinkgut sowie vereinzelter Stellplätze bei Edeka und z.T. straßenbegleitenden Stellplätzen

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Erhalt der Magnetbetriebe Aldi, trinkgut und Edeka zur Sicherung der Versorgungsfunktion des Zentrums; Edeka bedürfte eigentlich einer Verkaufsflächenerweiterung; aufgrund der baulich eingefassten Lage gibt es hierfür derzeit allerdings keinen Entwicklungsspielraum
- Stärkung der Verbindung zwischen den beiden Zentrumsbereichen (z.B. durch Angebotsverdichtung und Nachnutzung von Leerständen in den Zwischenbereichen)

3.3.8 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Oberhausener Straße

Einwohner ⁵⁹	31.12.2024
Styrum (Stadtteil)	16.359
Mülheim a. d. R. (Stadt)	175.127

Versorgungsgebiet (perspektivisch): östliche Teilbereiche des Stadtteils Styrum (v. a. Siedlungsbereiche östlich der B 223)

Ausstattung (aktuell)

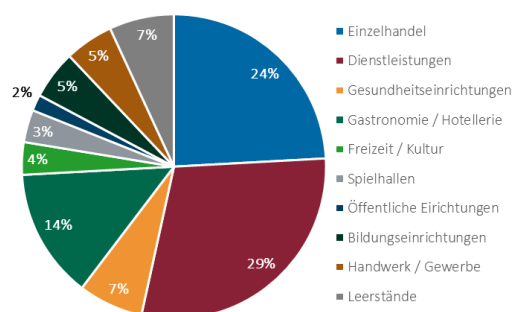
Einzelhandelsdaten	Betriebe ¹		Verkaufsfläche ²		Umsatz ²	
	abs.	in %	in m ²	in %	in Mio. €	in %
kurzfristiger Bedarf	9	64	490	57	3,5	72
Nahrungs- und Genussmittel	7	50	435	51	2,8	58
Gesundheit / Körperpflege	1	7	30	4	k.A.	k.A.
Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf, Zeitschriften	1	7	25	3	k.A.	k.A.
mittelfristiger Bedarf	2	14	75	9	0,3	7
langfristiger Bedarf	3	21	290	34	1,1	22
Einzelhandel insgesamt	14	100	855	100	4,9	100

1 Zuordnung nach Sortimentsschwerpunkt

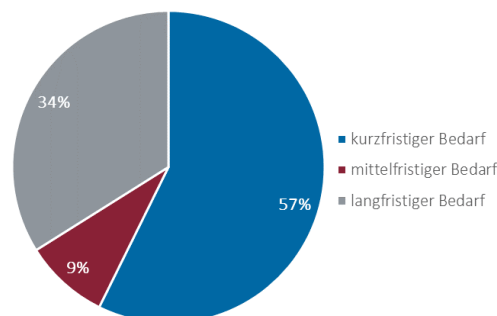
2 Bereinigte Werte, d. h. Verkaufsflächen und Umsätze von Mehrbranchenunternehmen wurden aufgeteilt und der jeweiligen Branche zugeordnet.

Quelle: GMA-Erhebung 2024 (ca.-Werte, Rundungsdifferenzen möglich), k.A. = keine Angabe aus Datenschutzgründen

Nutzungen (EG, Anzahl Betriebe, in %)



Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)

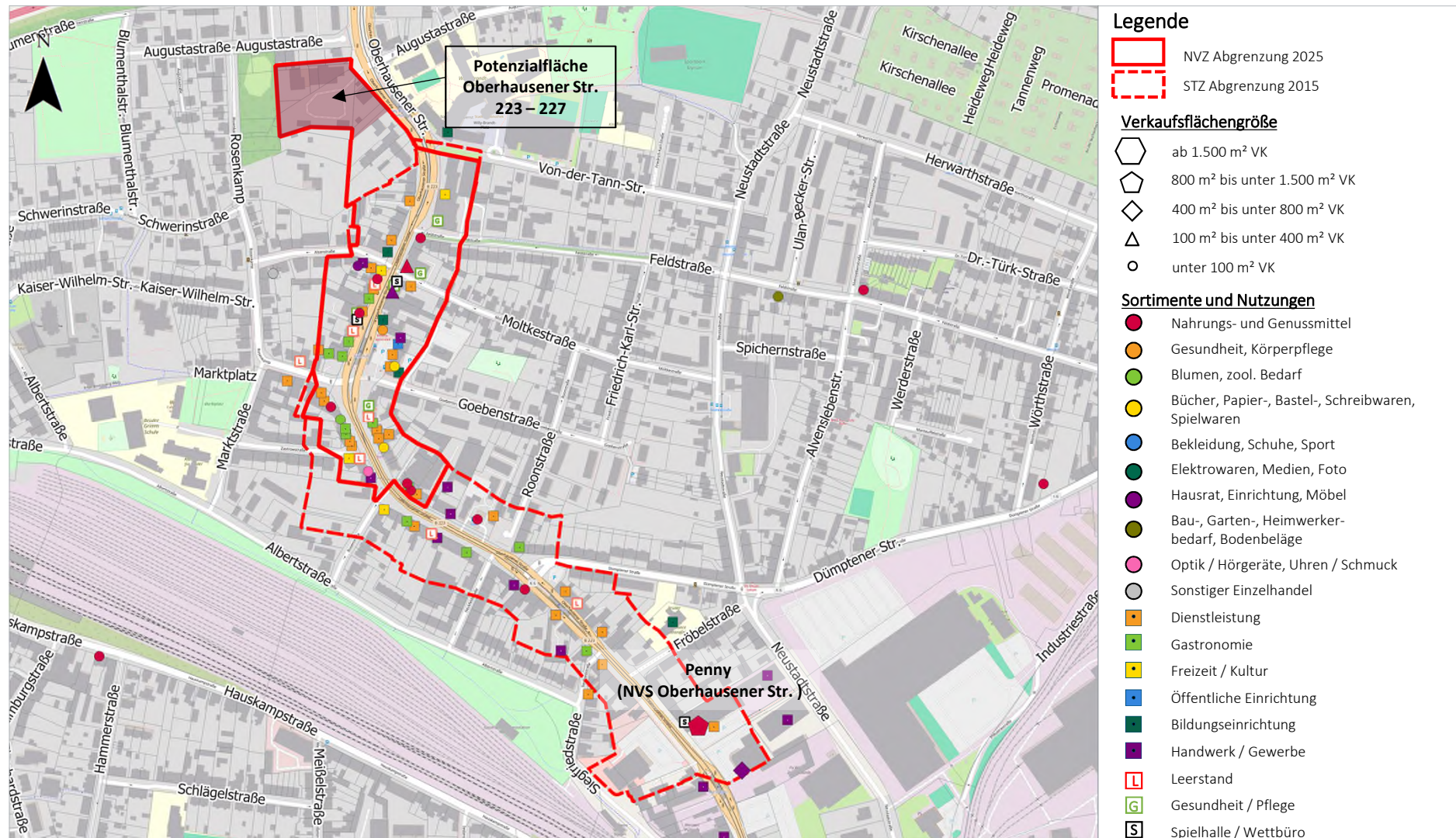


strukturprägende Einzelhandelsbetriebe (aktuell)

- ab 1.500 m² -
- 800 bis unter 1.500 m² -
- 400 bis unter 800 m² -
- bis unter 400 m² u. a. Karadeniz Supermarket, Elit Class Möbel, Kioske, Bäckereien, Apotheke, Postshop, Raumausstatter, Juwelier

⁵⁹

Quelle: Stadt Mülheim a. d. R., Stabsstelle Sozialplanung und Statistik, Stand: 31.12.2024.

Karte 15: Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oberhausener Straße


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Räumliche Situation

- Perspektivischer zentraler Versorgungsbereich umfasst den nördlichen Bereich des ehemaligen Stadtteilzentrums Oberhausener Straße (Oberhausener Straße ab Einmündung Rosenstraße) sowie eine geringfügige Erweiterung Richtung Norden, inkl. einer Potenzialfläche gegenüber der Einmündung zur Augustastraße (Oberhausener Straße 223 – 227); die Nord-Süd-Distanz beträgt etwa 480 m
- Begrenzung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches durch umgebende Wohnnutzungen im Westen, Norden, Osten und Südwesten sowie einem auslaufenden Geschäftsbesatz in südöstlicher Richtung
- Durch die Verkürzung des Zentrums und die Herausnahme der Lebensmittelmärkte Penny und Lidl (mittlerweile geschlossen) existieren derzeit keine Magnetbetriebe innerhalb des abgegrenzten Bereiches für das perspektivische Nahversorgungszentrum; die Potenzialfläche im Norden ist jedoch für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen, womit perspektivisch ein Magnetbetrieb vorhanden wäre
- gegenüber 2015 deutlich kompaktere Abgrenzung und Herausnahme des kompletten südöstlichen Bereiches der Oberhausener Straße ab der Einmündung zur Rosenstraße; aufgrund der großen Distanz existieren praktisch keine Austauschbeziehungen zwischen dem südöstlichen und dem nördlichen Ende des ehemaligen Stadtbezirkszentrums; dafür Hereinnahme einer Potenzialfläche im Norden
- der Standort des Penny-Marktes wird als Nahversorgungsstandort Oberhausener Straße 92 ausgewiesen; der gegenüberliegende Lidl Lebensmitteldiscounter (außerhalb der angepassten Abgrenzung) wurde zwischenzeitlich geschlossen und an den Standort des MarktCenters Styrum (Friesenstraße 1E) verlagert (Eröffnung im Herbst 2024)
- die Potenzialfläche am Standort Oberhausener Straße 223 – 227 ist für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelvollsortimenters vorgesehen; ansonsten existieren keine größeren Potenzialflächen; die Ausweisung des zentralen Versorgungsbereiches ist aufgrund des Fehlens sonstiger Magnetbetriebe von der Entwicklung am o.g. Potenzialstandort abhängig; sollte die Planung nicht realisiert werden, kann der Standortbereich nicht als Nahversorgungszentrum eingestuft werden

Angebots- und Nachfragesituation (aktuell, ohne Planung)

- im **Einzelhandel** aktuell mit einem kleineren internationalen Supermarkt, Kiosken, Bäckereien und einer Apotheke wird ein Teilbereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente abgedeckt; dazu kleinteilige Ergänzungen (kleines Möbelgeschäft, Postshop, Raumausstatter, Juwelier)
- Schwerpunkt des aktuellen Einzelhandelsbesatzes liegt auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich (ca. 57 % der Verkaufsfläche); weiterer Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich (ca. 34 % der Verkaufsfläche) vorhanden
- Perspektivisch und in Abhängigkeit von der geplanten Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters kann der Standort eine Versorgungsfunktion für östliche Teilbereiche des Stadtteils Styrum (v. a. Siedlungsbereiche östlich der B 223) übernehmen
- Angebot bei **Komplementärnutzungen** in den Erdgeschossen umfasst Dienstleistungsbetriebe (u. a. Friseure, Kosmetikstudios, Fahrschulen, Post, Sonnenstudio), Gesundheitseinrichtungen (Fachärzte, Zahnarzt), gastronomische Betriebe (u. a. Imbisse, Pizzeria, Eiscafé), Freizeiteinrichtungen (Kulturverein, Sportstudio), zwei Wettbüros, Bildungseinrichtungen (KITA) und kleinteiliges Gewerbe (u.a. Innenausbau)

Städtebauliche Situation / Verkehr und Parken (aktuell, ohne Planung)

- derzeit insgesamt geringe Aufenthaltsqualität aufgrund starker Verkehrsbelastung der Oberhausener Straße, fehlenden Sitz- und Aufenthaltsgelegenheiten sowie dem Fehlen von qualitativ höherwertigen Angebotsformaten; aktuell kein Magnetbetrieb vorhanden
- sehr gute verkehrliche Anbindung des Zentrums durch direkte Lage an Oberhausener Straße (B 223); Anschluss an Autobahn im Norden gegeben (A 40, Anschlussstelle 16 Mülheim-Styrum)
- aktuell vier Leerstände

- gute Anbindung des Zentrums an den ÖPNV aufgrund der Stadtbahn- und Bushaltestelle Mülheim Willy-Brandt-Schule im Norden des perspektivischen Zentrums
- aktuell leicht angespannte Parkplatzsituation (derzeit nur straßenbegleitendes Parken entlang der Oberhausener Straße und den angrenzenden Stichstraßen möglich); kann durch Ansiedlung eines Lebensmittelmarktes mit entsprechender Stellplatzanlage behoben werden

Entwicklungspotenziale und Ziele

- Die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf der Potenzialfläche Oberhausener Straße 223 – 227 ist Voraussetzung für die Einstufung als Nahversorgungszentrum; sollte die Planung nicht realisiert werden, erfolgt keine Einstufung als Nahversorgungszentrum; die Planung sollte somit prioritär verfolgt werden
- Ergänzung durch weitere kleinteilige nahversorgungsrelevante Angebote in Form von Fachgeschäften (z. B. Blumengeschäft, Apotheke etc.) darstellbar; insbesondere im Bereich zwischen der Potenzialfläche und dem nördlichen Ende der ehemaligen Zentrenabgrenzung um zukünftig eine Verbindung beider Bereiche zu gewährleisten
- Verbesserung des städtebaulichen Erscheinungsbildes (z. B. Aufwertung der Begrünung und Möblierung im Straßenraum)

3.4 Sonstige Lagen

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind Einzelhandelsbetriebe in **sonstigen Lagen** im Stadtgebiet (Streulagen) verteilt. Hierzu zählen sowohl **siedlungsräumlich integrierte Lagen** (u. a. Nahversorgungslagen und -standorte), als auch dezentrale, **siedlungsräumlich nicht integrierte Standorte** in autokundenorientierter Lage (Hauptergänzungsstandort, Fachmarktgebiete, Fachmarktgebiete Nahversorgung und sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen, z.B. in Gewerbe- und Industriegebieten).

3.4.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (u. a. Nahversorgungslagen und -standorte)

Nahversorgungslagen und -standorte können, z. B. aufgrund des geringen Einzelhandelsbesatzes, der fehlenden städtebaulichen Qualität, nicht ausreichender Funktionen bzw. keiner Versorgungsbedeutung über einen unmittelbaren Nahbereich hinaus, nicht als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden. Gleichzeitig besitzen sie jedoch aufgrund der vorhandenen Nutzungen (z. B. Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Einzelhandel, Komplementärnutzungen) eine wichtige Bedeutung für die wohnortnahe Versorgung. Nahversorgungslagen und -standorte sind bei Standortplanungen ebenfalls zu berücksichtigen und nach Möglichkeit zu sichern.

Im vorliegenden Masterplan Zentren und Einzelhandel wurde anders als 2015 noch eine **Unterscheidung zwischen Nahversorgungslagen und Nahversorgungsstandorten** vorgenommen. Im Wesentlichen unterscheiden sich die beiden Standortkategorien mit Hinblick auf die Ausstattungstiefe der Standortbereiche. Während Nahversorgungslagen mindestens zwei wesentliche Lebensmittelmärkte umfassen, handelt es sich bei den Nahversorgungsstandorten um Solitärstandorte (ggf. mit Einzelhandel im Vorkassenbereich).

Eine Ausnahme stellt die **Nahversorgungslage Eppinghofer Straße** dar. Hier ist derzeit kein wesentlicher Lebensmittelmarkt vorhanden, der als Magnetbetrieb der Lage zu bewerten ist. Das ehemalige Stadtteilzentrum weist jedoch eine Vielzahl kleinteiliger nahversorgungsrelevanter Einzelhandelsnutzungen auf, die v. a. auf migrantische Bevölkerungsgruppen ausgerichtet sind. Da sich die Nahversorgungsbedeutung des Standortbereiches nicht auf einen wesentlichen Betrieb beschränkt, sondern durch die Vielzahl von Betrieben (ergänzt durch zahlreiche Dienstleistungen und gastronomische Einrichtungen) und die spezifische Angebotsausrichtung ausgemacht wird, wird hier eine Einstufung als Nahversorgungslage vorgenommen. Gleichzeitig kann der Standortbereich aufgrund des Fehlens von Magnetbetrieben nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich definiert werden. Er befindet sich zwar in räumlicher Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt, ist aufgrund der Distanz sowie der Trennwirkung der Bahnanlagen diesem nicht zuzuordnen.

Im Rahmen der Vor-Ort-Arbeiten und der Datenauswertung konnten neben der **Eppinghofer Straße** die Standortbereiche **Duisburger Straße** (Hsnr. 365 – 371), **Essener Straße** (Hsnr. 44 – 50), **Heidestraße** (Hsnr. 15 – 25), **Uhlandstraße** (Hsnr. 8 – 18 A) und **Oberheidstraße** (Hsnr. 198 – 219) als Nahversorgungslagen eingestuft werden (siehe Übersicht 5 und Karten 16 – 22). Bis auf den Standortbereich Oberheidstraße wurden alle genannten Nahversorgungslagen 2015 bereits als Nahversorgungsstandorte ausgewiesen. Bei der Nahversorgungslage Oberheidstraße handelt es sich um den südlichen Teilbereich des ehemaligen gleichnamigen Stadtteilzentrums. Eine weitere Einstufung als zentraler Versorgungsbereich lässt sich aufgrund des zu geringen Besatzes und den überwiegenden Wohnnutzungen im südlichen Bereich nicht begründen.

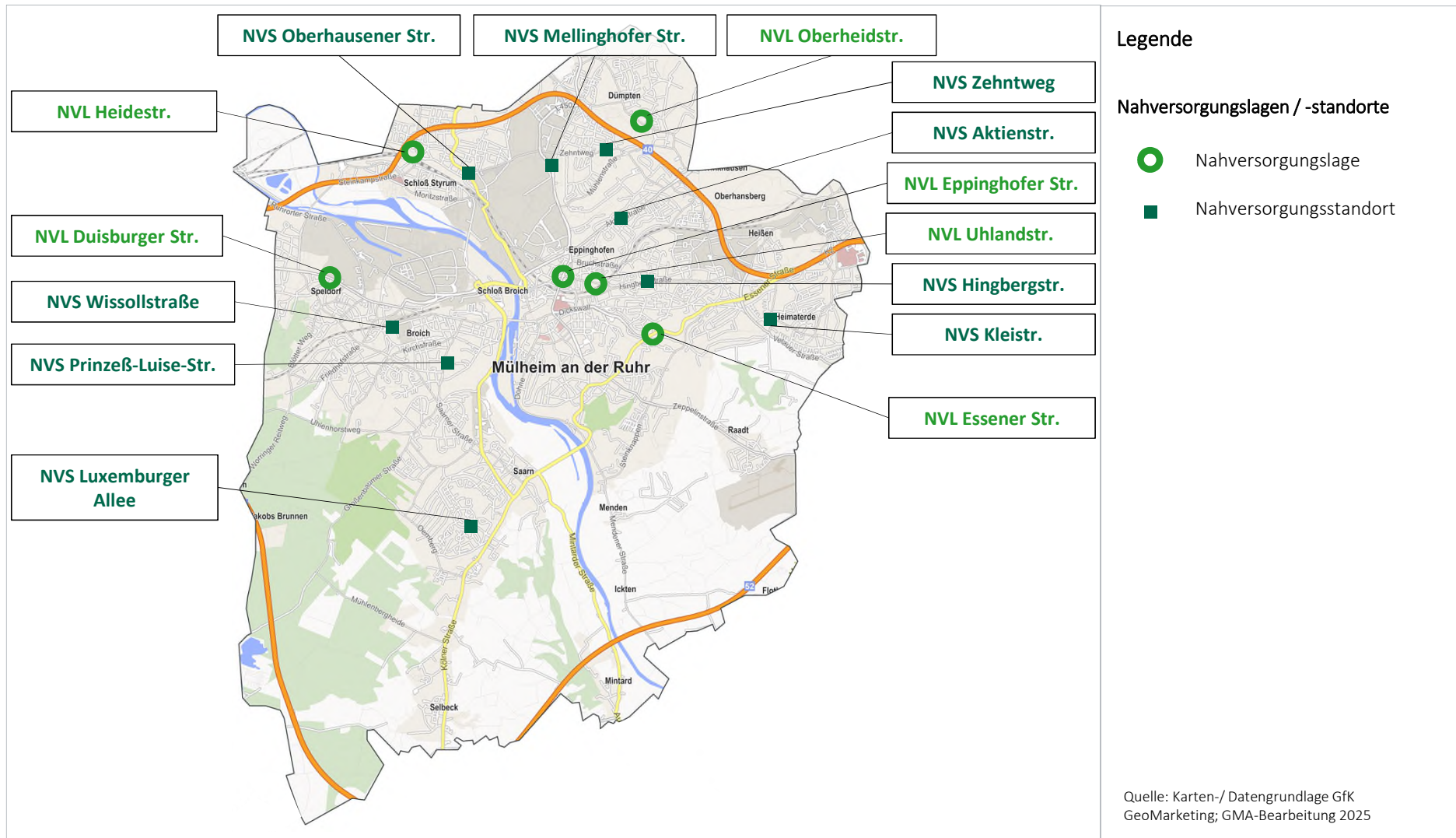
Übersicht 5: Nahversorgungslagen in Mülheim a. d. R.

Nahversorgungs-lage	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m²	
Duisburger Straße 365 – 371	Rewe, Penny, Bäckerei, Lotto Toto	- Standortverbund aus Rewe und Penny mit Koncessionären im Vorkassenbereich von Rewe - Lage an Hauptverkehrsachse Duisburger Straße; von Wohnnutzungen umgeben 2015 als Nahversorgungsstandort ausgewiesen; - Die Lebensmittelmärkte übernehmen eine wichtige Versorgungsfunktion für die Wohnbevölkerung der angrenzenden Wohnquartiere im Stadtteil Speldorf - für Einordnung als zentraler Versorgungsbereich fehlt Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägende Nutzungsformen Empfehlung: Der Standortbereich ist aufgrund seiner wichtigen Nahversorgungsfunktion langfristig zu sichern.	NuG	rd. 2.460
			Nonfood	rd. 30
			gesamt	rd. 2.490
Eppinghofer Straße 76 - 160	u. a. zahlreiche internationale Lebensmittelmärkte (u.a. Kumasi Market, Elif Supermarkt, Sila Market), Bäckerei, Kioske	- Standortbereich umfasst zahlreiche überwiegend kleinteilige Einzelhandelsnutzungen aus dem Bereich der Nahversorgung; spezifische Angebotsausrichtung auf migrantische Bevölkerungsgruppen - Nahversorgungslage erstreckt sich entlang der Eppinghofer Straße, unweit vom Hauptzentrum Innenstadt entfernt (ca. 250 m nördlich der Innenstadt) - ggü. 2015 Neueinstufung als Nahversorgungslage (ehem. Stadtteilzentrum Eppinghofer Straße) - Standortbereich übernimmt Versorgungsfunktion für unmittelbar an Eppinghofer Straße angrenzende Wohnbereiche - der Standortbereich kann aufgrund des Fehlens von Magnetbetrieben und der räumlichen Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden Empfehlung: Ausrichtung auf Nahversorgung; Nachbelegung leerstehender Ladenlokale durch nahversorgungsrelevanten Einzelhandel	NuG	rd. 1.075
			Nonfood	rd. 40
			gesamt	rd. 1.115
Essener Straße 44 - 50	Lidl, Aldi, Rewe, Bäckerei	- Standortagglomeration aus drei großflächigen Lebensmittelmärkten - Lage an Ausfahrtsstraße Essener Straße; weitläufige Wohngebiete im Norden und Süden - Bereits 2015 als Nahversorgungsstandort eingestuft - Ausrichtung der Versorgung auf die Wohnbevölkerung der südlich und nördlich angrenzenden Wohngebiete - für Einordnung als Nahversorgungszentrum fehlt Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und v.a. durch zentrenprägende Nutzungsformen Empfehlung: Der Standortbereich übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion und sollte langfristig gesichert werden; verkaufsflächenseitig besteht Erweiterungsbedarf für Rewe, aufgrund der baulich eingefassten Lage dürfte eine Erweiterung jedoch nur schwer zu realisieren sein	NuG	rd. 2.925
			Nonfood	-
			gesamt	rd. 2.925
Heidestraße 15 – 25	u.a. Aldi, Rewe, Rewe Getränkemarkt (Rewe und der dazugehörige Getränkemarkt wurden mittlerweile umgebaut und er-	- direkt an Wohngebiet angrenzender Fachmarktstandort mit u.a. zwei großflächigen Lebensmittelmärkten, zwei Getränkemärkten, einem Drogeriemarkt und einem Zoofachmarkt - eingefasste Lage: Im Westen wird der Standortbereich durch die Autobahn A 40 und im Süden durch die Bahntrassen eingegrenzt; jedoch gewichtiger Wohngebietsbezug durch unmittelbar angrenzende Wohnnutzungen im Nordosten gegeben - ggü. 2015 kann der ehem. Nahversorgungsstandort bestätigt werden; geringfügig engere Abgrenzung, Herausnahme eines Grundstückes im Südosten	NuG	rd. 1.290
			Nonfood	rd. 3.790
			gesamt	rd. 5.080

Nahver-sorgungslage	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m ²	
	weitert, Wiedereröffnung im Februar 2025) trinkgut, Dm, Fressnapf	- Versorgungsfunktion für Stadtteil Styrum (Wohngebiete nördlich der Bahntrasse) - keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich, da es sich um einen Fachmarktstandort ohne die städtebauliche Qualität eines zentralen Versorgungsbereiches handelt Empfehlung: Der Standort übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion, wenngleich er für eine Nahversorgungslage überdimensioniert ist; nach dem abgeschlossenen Umbau von Rewe verfügen die ansässigen Lebensmittelmärkte über moderne Auftritte, sodass in nächster Zeit keine Modernisierungen / Erweiterungen erforderlich sind; Fokus auf Bestandsicherung zu empfehlen		
Oberheidstraße 198 - 219	Edeka, Netto, Bäckerei	- zwei nicht großflächige Lebensmittelmärkte mit dazwischenliegenden Wohnnutzungen - Lage an der Oberheidstraße; Wohnnutzungen in allen vier Himmelsrichtungen - ggü. 2015 Neueinstufung als Nahversorgungslage (ehem. Stadtteilzentrum Oberheidstraße) - der Standortbereich versorgt schwerpunktmäßig die umliegenden Wohnquartiere im Nordosten des Stadtteils Dümpten (nördlich der A 40) - es liegt keine Versorgungsfunktion vor, die über den unmittelbaren Nahbereich hinaus ausstrahlt (keine großflächigen Lebensmittelmärkte); damit keine Einstufung als zentraler Versorgungsbereich Empfehlung: Der Standortbereich sollte langfristig gesichert werden; beide Märkte (insbesondere Edeka) haben Erweiterungsbedarf; allerdings dürfte eine Erweiterung aufgrund der flächenseitig begrenzten Grundstücke nicht realisierbar sein	NuG	rd. 1.290
			Nonfood	-
			gesamt	rd. 1.290
Uhlandstraße 8 - 18a	Aldi, Kaas Frischdienst	- Standortverbund von zwei Lebensmittelmärkten - In Wohnquartiere eingefasste Lage an der Uhlandstraße (Wohngebietsbezug in westlicher, nördlicher und östlicher Richtung); im Süden wirkt Bahntrasse als Barriere - bereits 2015 als Nahversorgungsstandort eingestuft - Versorgungsfunktion für umliegende Wohnquartiere (v.a. nördlich der Bahntrasse) - für Einordnung als zentraler Versorgungsbereich fehlt Ergänzung durch weitere Einzelhandelsbetriebe und zentrenprägende Nutzungsformen Empfehlung: Langfristige Sicherung des Standortes.	NuG	rd. 1.630
			Nonfood	-
			gesamt	rd. 1.630

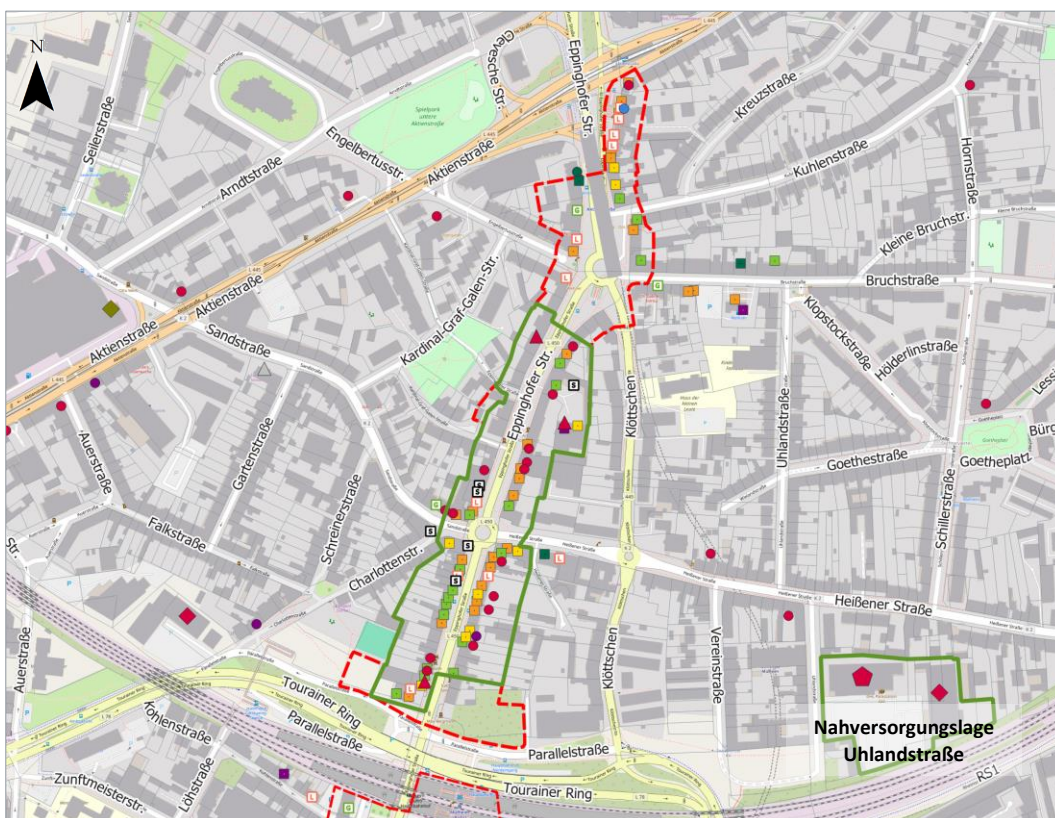
GMA-Empfehlungen 2025

Karte 16: Nahversorgungslagen und –standorte in Mülheim a. d. R.



Karte 17: Nahversorgungslage Duisburger Straße 365 – 371

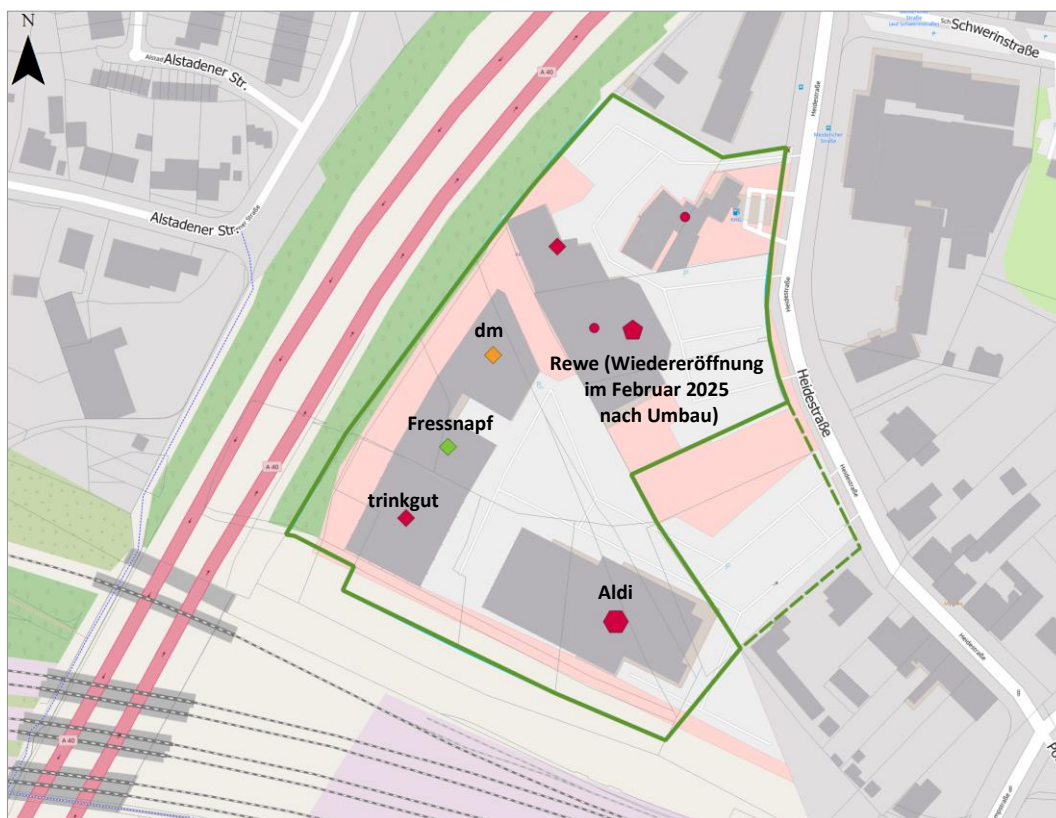

Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 18: Nahversorgungslage Eppinghofer Straße 76 - 160


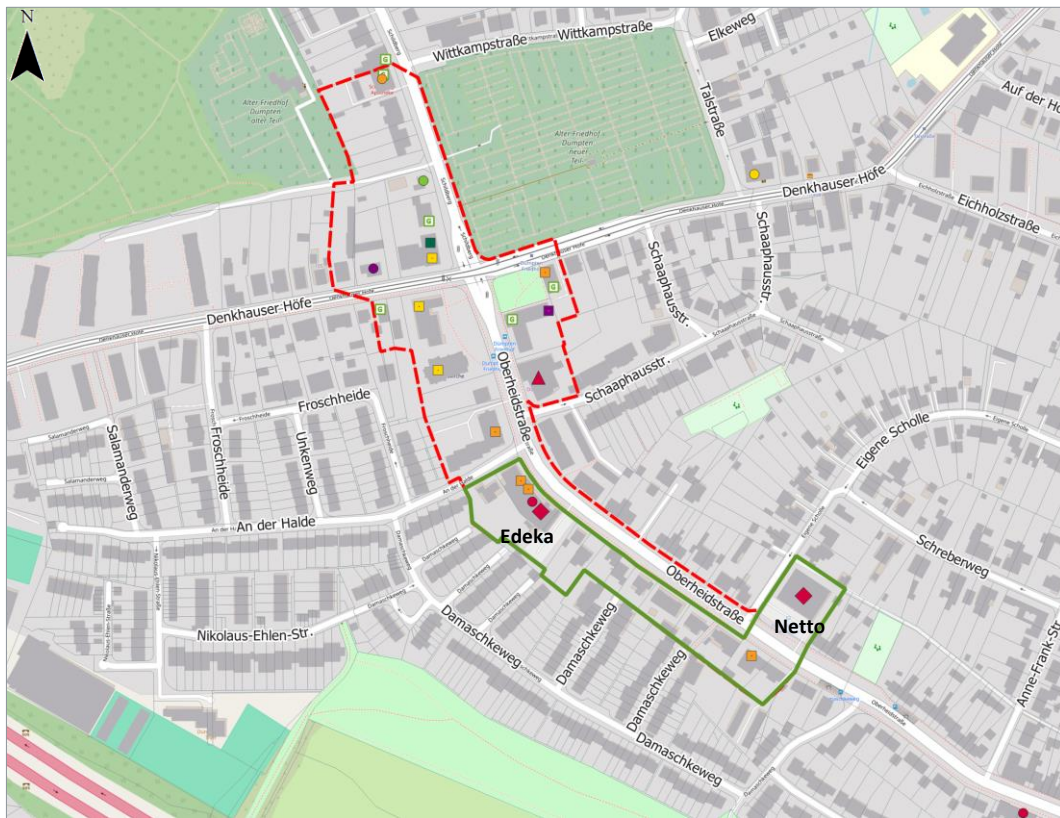
Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 19: Nahversorgungslage Essener Straße 44 - 50


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 20: Nahversorgungslage Heidestraße 15 - 25


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 21: Nahversorgungslage Oberheidstraße 198 - 219


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 22: Nahversorgungslage Uhlandstraße 8 – 18a


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Neben den Nahversorgungslagen konnten die folgenden solitären Lebensmittelmärkten in siedlungsräumlich integrierten Lagen als **Nahversorgungsstandorte** ausgewiesen werden:

- /// Aktienstraße 184 (Netto)
- /// Hingbergstraße 233 (Netto)
- /// Kleistraße 26 (Edeka)
- /// Luxemburger Allee 32 (Edeka, ehem. Teil des Stadtteilzentrums Luxemburger Allee⁶⁰)
- /// Prinzeß-Luise-Straße 121 (Netto)
- /// Mellinghofer Straße 160 (Netto)
- /// Oberhausener Straße 92 (Penny, ehem. Teil des Stadtteilzentrums Oberhausener Str.; eine Einzelhandelsnachnutzung der gegenüberliegenden Immobilie des ehem. Lebensmitteldiscounters Lidl ist aufgrund des gewerblich geprägten Umfelds nicht anzustreben)
- /// Wissollstraße 60 (Netto)
- /// Zehntweg 252 (Netto)

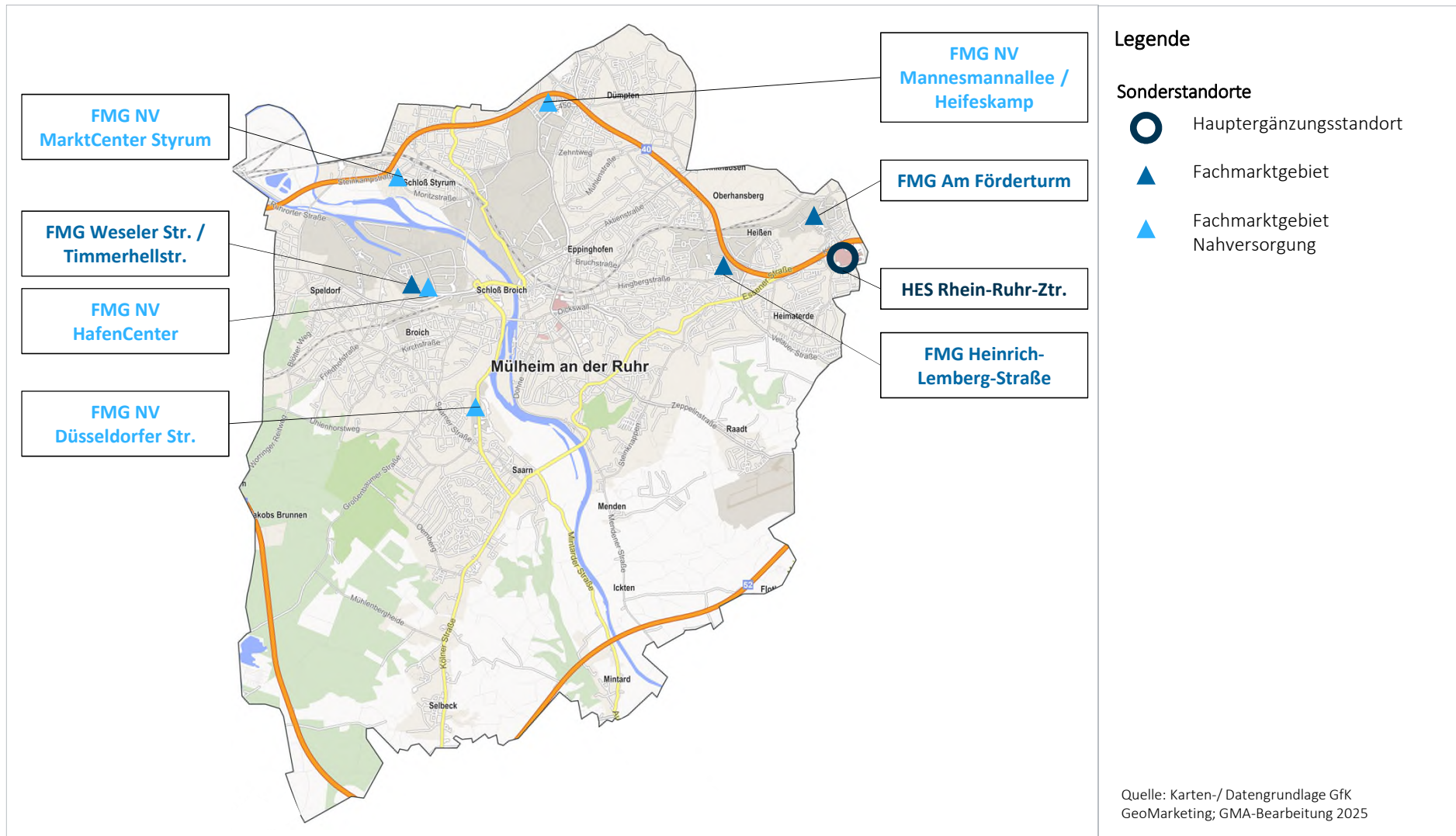
In **sonstigen (siedlungsräumlich) integrierten Lagen** kann es darüber hinaus vereinzelt Betriebe geben, welche ebenfalls wichtige Nahversorgungsfunktionen übernehmen. Dabei handelt es sich i. d. R. um kleinflächige Angebotsformen mit überwiegend nahversorgungsrelevanten Sortimenten (z. B. Bäckereien, internationale Lebensmittelanbieter).

3.4.2 Siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen (u. a. Hauptergänzungsstandort, Fachmarktgebiete und Fachmarktgebiete Nahversorgung)

Bei **nicht integrierten / dezentralen Lagen** handelt es sich um autokundenorientierte Standorte in Gebieten, die ursprünglich meist primär für Gewerbebetriebe vorgesehen waren. Tatsächlich weisen sie jedoch auf der einen Seite einen Besatz mit z. T. großflächigen Betrieben des nicht zentrenrelevanten Fachmarktsektors auf (z. B. Bau- und Gartencenter, Möbelmärkte, Tierfutterfachmärkte, Fahrradfachmarkt), auf der anderen Seite sind hier oft Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. große Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Getränkemärkte, Drogeriemärkte, Bekleidungsfachmärkte, Elektrofachmarkt) zu finden. Mit Ausnahme von gewerblichen Nutzungen sind dazu kaum ergänzende Nutzungen ansässig. Aufgrund der nicht integrierten Lage sind diese Standorte nicht als zentrale Versorgungsbereiche zu definieren. Dazu existiert in Mülheim a. d. R. mit dem Rhein-Ruhr-Zentrum ein Einkaufszentrum mit einem vielfältigen Einzelhandelsangebot (sowohl nahversorgungs- und zentrenrelevante Sortimente, als auch nicht zentrenrelevante Sortimente) an einem dezentralen Standort. Auch dieser Standort kann nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.

⁶⁰ Aufgrund des geringen Besatzes kann der Standortbereich nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden. Da mit Edeka nur ein wesentlicher Lebensmittelmarkt vorhanden ist, erfolgt die Neueinstufung als Nahversorgungsstandort.

Karte 23: Sonderstandorte in Mülheim a. d. R.



In **Mülheim a. d. R.** werden als **Sonderstandorte** des großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels die folgenden Standortbereiche ausgewiesen:

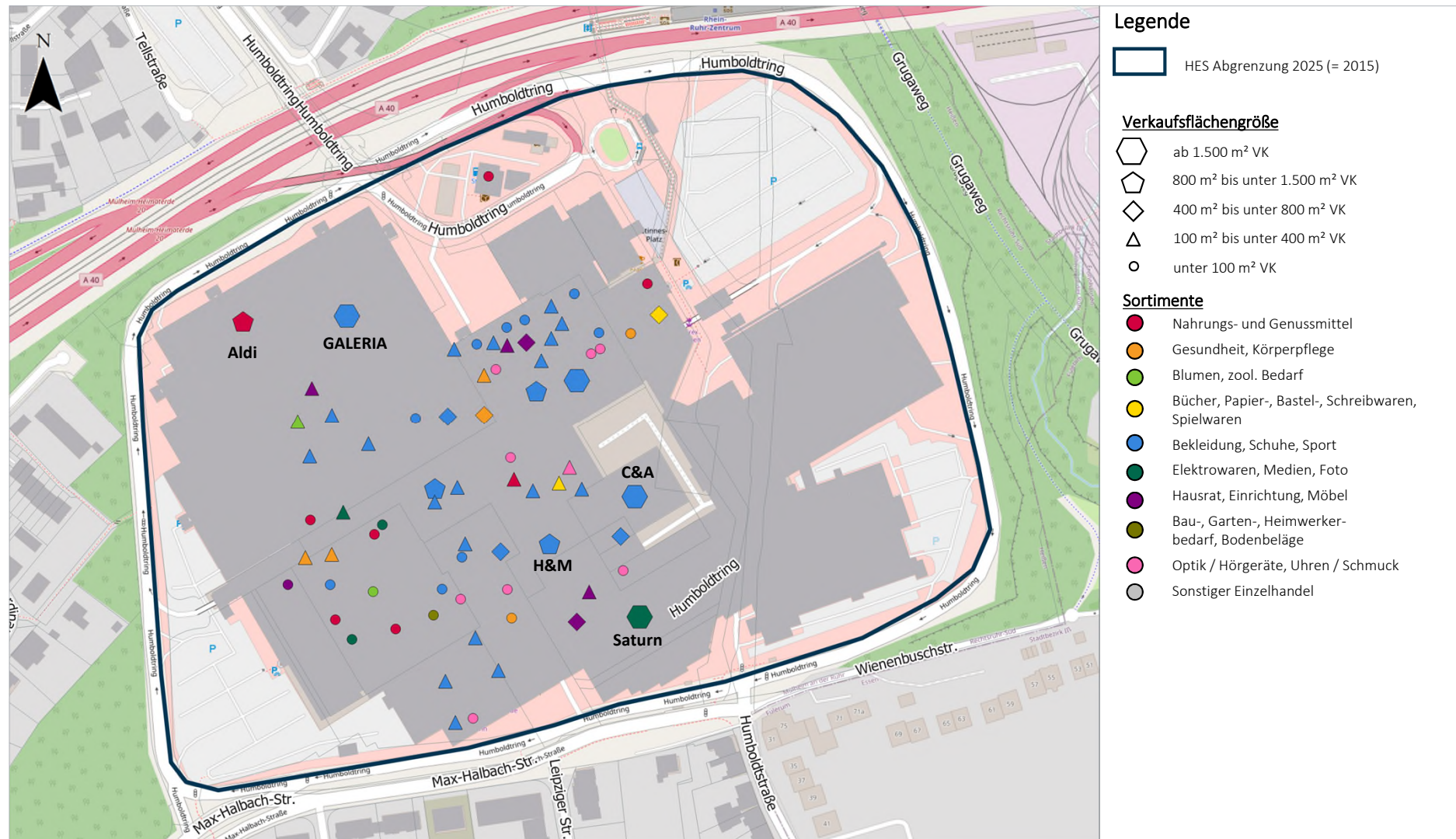
- /// Hauptergänzungsstandort (HES) Rhein-Ruhr-Zentrum
- /// Fachmarktgebiet Am Förderturm
- /// Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße
- /// Fachmarktgebiet Weseler Straße / Timmerhellstraße
- /// Fachmarktgebiete Nahversorgung Düsseldorfer Straße
- /// Fachmarktgebiete Nahversorgung Hafen Center
- /// Fachmarktgebiete Nahversorgung Mannesmannallee / Heifeskamp
- /// Fachmarktgebiete Nahversorgung MarktCenter Styrum

Neben dem Hauptergänzungsstandort (HES) und den Fachmarktgebieten (FMG) wird, im Vergleich zum Masterplan Zentren- und Einzelhandel 2015, mit den Fachmarktgebieten Nahversorgung (FMG NV) eine weitere Kategorie bei den Sonderstandorten eingeführt. Die FMG NV unterscheiden sich von den FMG hinsichtlich ihrer Angebotsstruktur. So weisen FMG NV einen überwiegenden Besatz (mehr als 50 % der Verkaufsfläche) mit Betrieben des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Fachmarktsektors auf. Demgegenüber dominiert der nicht zentrenrelevante Einzelhandelsbesatz bei den FMG.

Der **HES Rhein-Ruhr-Zentrum** (vgl. Karte 24) liegt im Osten des Stadtteils Heißen an der Grenze zu Essen und umfasst den Standort des gleichnamigen Einkaufszentrums. Es handelt sich um ein dezentral gelegenes, autokundenorientiertes Einkaufszentrum mit einem unmittelbaren Anschluss an die A 40 (Auffahrt 20, Mülheim-Heimaterde). Der HES wird inkl. Abgrenzung gegenüber 2015 bestätigt. Gemäß Bestandserhebung vom April/Mai 2024 umfasst das Einzelhandelsangebot im Rhein-Ruhr-Zentrum derzeit 74 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 62.225 m². Verkaufsflächenseitig macht der HES somit gut ein Fünftel des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebotes in Mülheim a. d. R. aus. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit rd. 43.565 m² bzw. ca. 70 % eindeutig auf dem Sortiment Bekleidung, Schuhe, Sport. Als wesentliche Magnetbetriebe sind das Kaufhaus GALERIA, die Textilkaufhäuser P&C, C&A und H&M, der Elektrofachmarkt Saturn, der Lebensmitteldiscounter Aldi sowie die großflächigen Bekleidungsgeschäfte Anson's und s.Oliver zu nennen. Ergänzt wird das Angebot durch zahlreiche weitere filialisierte Einzelhandelsbetriebe (Douglas, Deichmann, HEMA, Dm, Kämpgen, u. v. m.).

Aktuell bestehen Pläne zu einer **weitreichenden Umstrukturierung des Rhein-Ruhr-Zentrums**. Bis Mitte 2027 soll das Einkaufszentrum in ein modernes „Shopping Resort“ umgebaut werden. Ziel ist eine stärkere Verknüpfung von Einzelhandel, Gastronomie und Freizeitangeboten. Als neue Mieter im Bereich Einzelhandel sind nach derzeitigem Stand Kaufland (rd. 4.500 m² VK, 2. Jahreshälfte 2026) und Müller (rd. 2.400 m², 2026) zu nennen. Dazu soll bereits im zweiten Quartal 2025 der Indoor-Freizeitpark „Adventica“ (u.a. mit Hindernisparcours, Trampoline, Rutschlandschaften, Abenteuerspielplätze, interaktiven Games) auf einer Fläche von rd. 3.300 m² eröffnet werden. Im Obergeschoss soll der Fokus fortan stärker auf Bekleidungsgeschäften liegen. Zentrale bauliche Maßnahmen betreffen den Westflügel mit einem neuen „Convenience Hub“ im Untergeschoss, einem neugestalteten Westeingang mit separatem Zugang für Kaufland sowie einem terrassierten Außenparkplatz.

Karte 24: Hauptergänzungsstandort Rhein-Ruhr-Zentrum (Humboldttring 5 – 15)



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Während der Umbauphase, welche noch im Frühjahr 2025 beginnen soll, wird ein Großteil des Rhein-Ruhr-Zentrums (mit Ausnahme des Westflügels) weiterhin zugänglich sein.⁶¹

Vor dem Hintergrund des bereits bestehenden sowie des geplanten umfangreichen Ausbaus des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Einzelhandelsangebotes am HES Rhein-Ruhr-Zentrum sollte keine weitere Ausdehnung in diesen Sortimenten nach erfolgtem Umbau des Einkaufszentrums erfolgen (siehe Kapitel IV., 4.2.2), um den Wettbewerbsdruck auf das Hauptzentrum Innenstadt nicht noch weiter zu erhöhen. Ein weiterer Ausbau des Rhein-Ruhr-Zentrums könnte langfristig zu einem Funktionsverlust der Innenstadt als Hauptzentrum führen.

Die **drei Fachmarktgebiete** Am Förderturm 4 - 20, Heinrich-Lemberg-Straße 29 und Weseler Straße 41 – 64 / Timmerhellstraße 2 / 3 (westlicher Teilbereich; der östliche Teilbereich mit dem HafenCenter wird nunmehr als Fachmarktgebiet Nahversorgung eingestuft) können gegenüber 2015 bestätigt werden (siehe Übersicht 6 und Karten 25 -27).

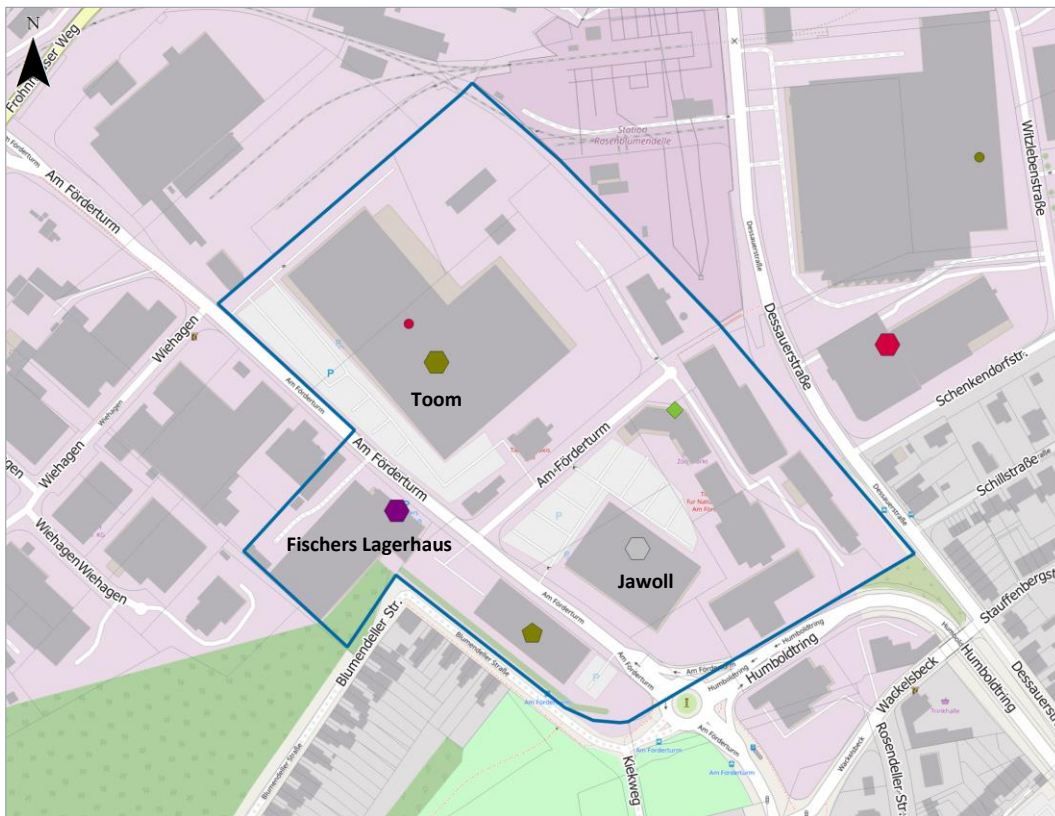
Übersicht 6: Fachmarktgebiete in Mülheim a. d. R.

FMG	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m ²	
Am Förderturm 4 – 20	u.a. Toom, Fischers Lagerhaus, Jawoll Sonderpostenmarkt, Zoofachmarkt	 Konzentration von Fachmärkten (u. a. Baumarkt, Möbelmarkt und Sonderpostenmarkt) am Standort Am Förderturm  überwiegend gewerbliche Nutzungen im Umfeld  Bestätigung des Fachmarktgebietes ggü. 2015  Empfehlung: Bestandssicherung sowie Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf Bestand	nvr. So.	rd. 550
			gesamt	rd. 17.865
Heinrich-Lemberg-Straße 29	Möbel Bernskötter, Baby-One, Top Büromöbel	 großes Möbelhaus mit zwei ergänzenden Fachmärkten  autokundenorientierter Fachmarktstandort unweit der Autobahn A 40  Bestätigung des Fachmarktgebietes ggü. 2015  Empfehlung: Bestandssicherung sowie Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf Bestand	nvr. So.	rd. 10
			gesamt	rd. 28.840
Weseler Straße 41 – 64 / Timmerhellstraße 2 / 3	u. a. Hagebau, Tedox, B.O.C., Badpunkt / Fliesen Hüning, Laminat Depot, trinkgut, Action, Fressnapf	 Ansammlung von Fachmärkten mit überwiegend nicht zentrenrelevanten Sortimenten beidseitig der Weseler Straße  Umfeld ist fast ausschließlich gewerblich geprägt; im Osten grenzt FMG NV HafenCenter (Weseler Straße 28 – 40) an  bereits 2015 wurde der Standort als Fachmarktgebiet eingestuft; mit der Fortschreibung des Masterplans Zentren und Einzelhandel wird, abgeleitet von der jeweiligen Angebotsausstattung, eine Unterscheidung des Standortbereiches in den westlichen Teil als Fachmarktgebiet und den östlichen Teil (Bereich des HafenCenters) als Fachmarktgebiet Nahversorgung vorgenommen; dazu Änderung der Abgrenzung unter Berücksichtigung des aktuell vorhandenen Einzelhandelsbesatzes  Empfehlung: Bestandssicherung sowie Begrenzung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente auf Bestand	nvr. So.	rd. 1.000
			gesamt	rd. 17.990

GMA-Empfehlungen 2025, Nvr. So. = nahversorgungsrelevante Sortimente

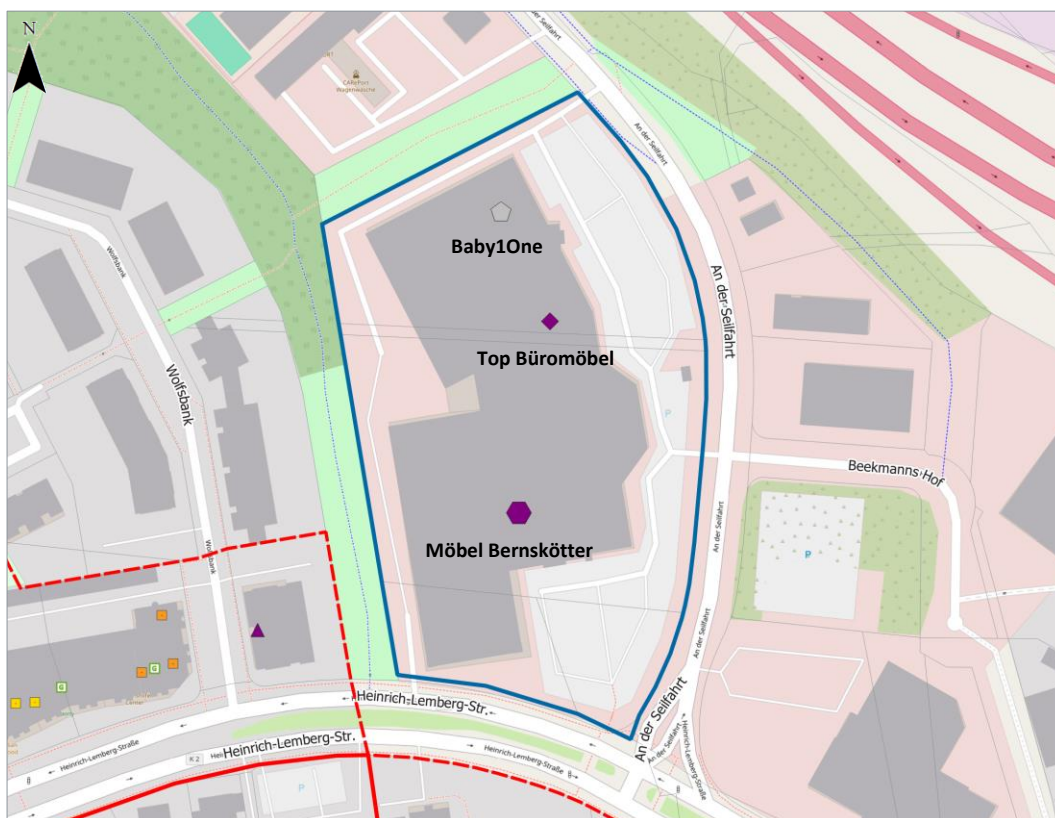
⁶¹ vgl. Presseartikel der WAZ vom 22.03.2025.

Karte 25: Fachmarktgebiet Am Förderturm 4 – 20



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 26: Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße 29



Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Gegenüber 2015 neu definiert werden die vier Fachmarktgebiete Nahversorgung (FMG NV) Düsseldorf: Straße 189 – 239, HafenCenter (Weseler Straße 28 – 40), Mannesmannallee 21 – 34 / Heifeskamp 6 / 24 und MarktCenter Styrum (Friesenstraße 8) (siehe Übersicht 7 und Karten 28 – 31). Bei dieser neuen Kategorie handelt es sich ebenfalls um dezentrale, autokundenorientierte Fachmarktstandorte, die jedoch im Gegensatz zu den zuvor vorgestellten Fachmarktgebieten einen überwiegenden Besatz an nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel (mehr als 50 % der Verkaufsfläche) aufweisen.

Das **FMG NV HafenCenter (Weseler Straße 28 – 40)** wurde 2015 noch als FMG ausgewiesen. Aufgrund des eindeutigen Schwerpunktes des HafenCenters (u. a. mit Edeka, Lidl und dm) auf nahversorgungsrelevante Sortimente, wird dieser Teilbereich nun als gesondertes FMG NV ausgewiesen, während der westliche Teilbereich weiterhin als FMG eingestuft wird (siehe Übersicht 7).

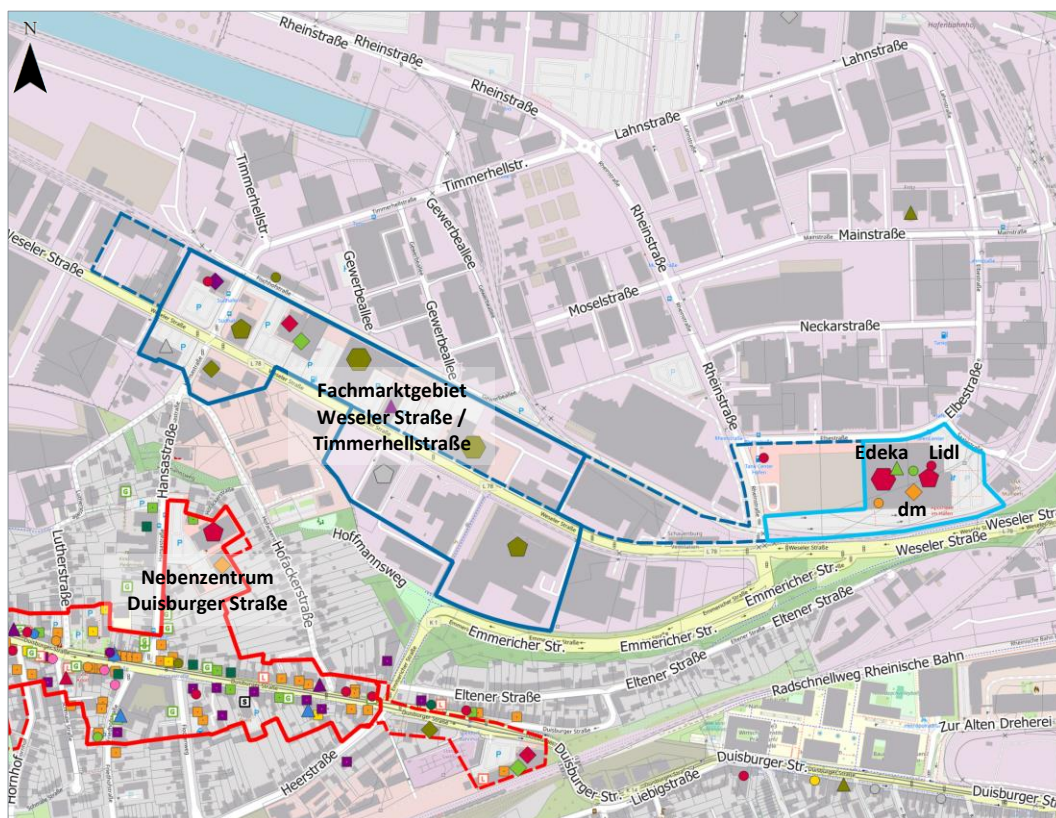
Übersicht 7: Fachmarktgebiete Nahversorgung in Mülheim a. d. R.

FMG	Wesentliche Betriebe	Beschreibung / Empfehlung	Verkaufsfläche am Standort in m²	
Düsseldorfer Straße 189 - 239	u.a. Aldi, Rewe, Lidl, Denn's Biomarkt, trinkgut, Fressnapf, JYSK	- Ansammlung von Fachmärkten mit Fokus auf Nahversorgung entlang der Düsseldorfer Straße - überwiegend autokundenorientiert 2015 als Nahversorgungsstandort eingestuft; Erweiterung der Abgrenzung in nördlicher Richtung und Hinzunahme des Grundstücks von Rewe Empfehlung: Bestandssicherung; keine wesentliche Erweiterung des Standortbereiches, insbesondere keine Erweiterung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotes	nvr. So.	rd. 5.465
			gesamt	rd. 7.175
HafenCenter (Weseler Straße 28 – 40)	u. a. E Center Paschmann, Lidl, dm	- moderne Fachmarktagglomeration HafenCenter (ehem. real-Standard) mit fast ausschließlich nahversorgungsrelevantem Angebot (u.a. mit E Center, Lidl und dm) - gewerblich geprägtes Umfeld; im Westen grenzt FMG Straße Weseler Straße 41 – 64 / Timmerhellstraße 2 / 3 an 2015 wurde der Standort als Fachmarktgebiet eingestuft; mit der Fortschreibung des Masterplans Zentren und Einzelhandel wird, abgeleitet von der jeweiligen Angebotsausstattung, eine Unterscheidung des Standortbereiches in den westlichen Teil (beidseitig entlang der Weseler Straße) als Fachmarktgebiet und den östlichen Teil (Bereich des HafenCenters) als Fachmarktgebiet Nahversorgung vorgenommen; dazu Änderung der Abgrenzung unter Berücksichtigung des aktuell vorhandenen Einzelhandelsbesatzes Empfehlung: Die bestehenden Märkte sind modern aufgestellt, eine Erweiterung / Neuaufstellung ist derzeit nicht erforderlich; Fokus auf Bestandssicherung	nvr. So.	rd. 6.130
			gesamt	rd. 6.345
Mannesmannallee 21 – 34 / Heifeskamp 6 / 24	u. a. Kaufland, E Center Paschmann, Aldi, Lidl, Rossmann, Dm, Media-Markt, x²O Bad, Tedi, Action, Das Futterhaus	- Fachmarktagglomeration mit umfangreichem, überwiegend nahversorgungsrelevantem Angebot (rd. 53 %) im Kreuzungsbereich Mannesmannallee / Heifeskamp; Ergänzung durch Fachmarktangebote des zentren- und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels - Autokundenorientierter, dezentraler Fachmarktstandort 2015 noch als Stadtbezirkszentrum Mellinghofer Straße / Heifeskamp ausgewiesen; aufgrund der siedlungsräumlich nicht integrierten Lage und der fehlenden Austauschbeziehungen zur (siedlungsräumlich integrierten) Mellinghofer Straße keine Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich möglich; anstatt dessen Einstufung als FMG NV Empfehlung: Bestandssicherung sowie Begrenzung des zentren- und nahversorgungsrelevanten Angebotes auf Bestand	nvr. So.	rd. 12.605
			gesamt	rd. 23.965
MarktCenter Styrum (Friesenstraße 8)	Netto, Rossmann, Kik (seit Herbst 2024: Lidl)	- dezentraler, kürzlich modernisierter, Fachmarktstandort mit Netto, Rossmann, Kik und (seit Herbst 2024) Lidl - autokundenorientierter Fachmarktstandort mit Schwerpunkt Nahversorgung unweit der Autobahn A 40 (Autobahnauffahrt 15 Mülheim a. d. R.) 2015: Nahversorgungsstandort Empfehlung: Bestandssicherung; mit erfolgtem Umbau sind Märkte modern aufgestellt; Erweiterungen sind vorerst nicht erforderlich	nvr. So.	rd. 1.305*
			gesamt	rd. 1.765*

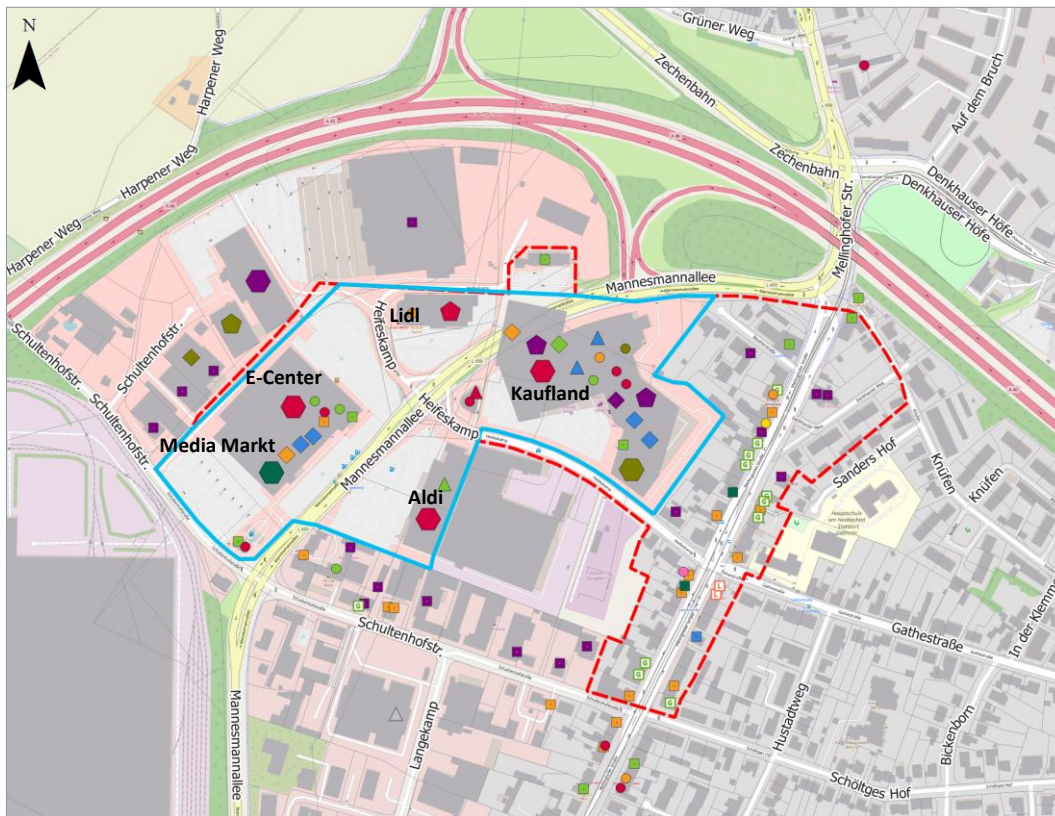
GMA-Empfehlungen 2025, Nvr. So. = nahversorgungsrelevante Sortimente; * Zahlen noch ohne zwischenzeitlich erfolgte Lidl Ansiedlung.

Karte 28: Fachmarktgebiet Nahversorgung Düsseldorf Straße 189 - 239

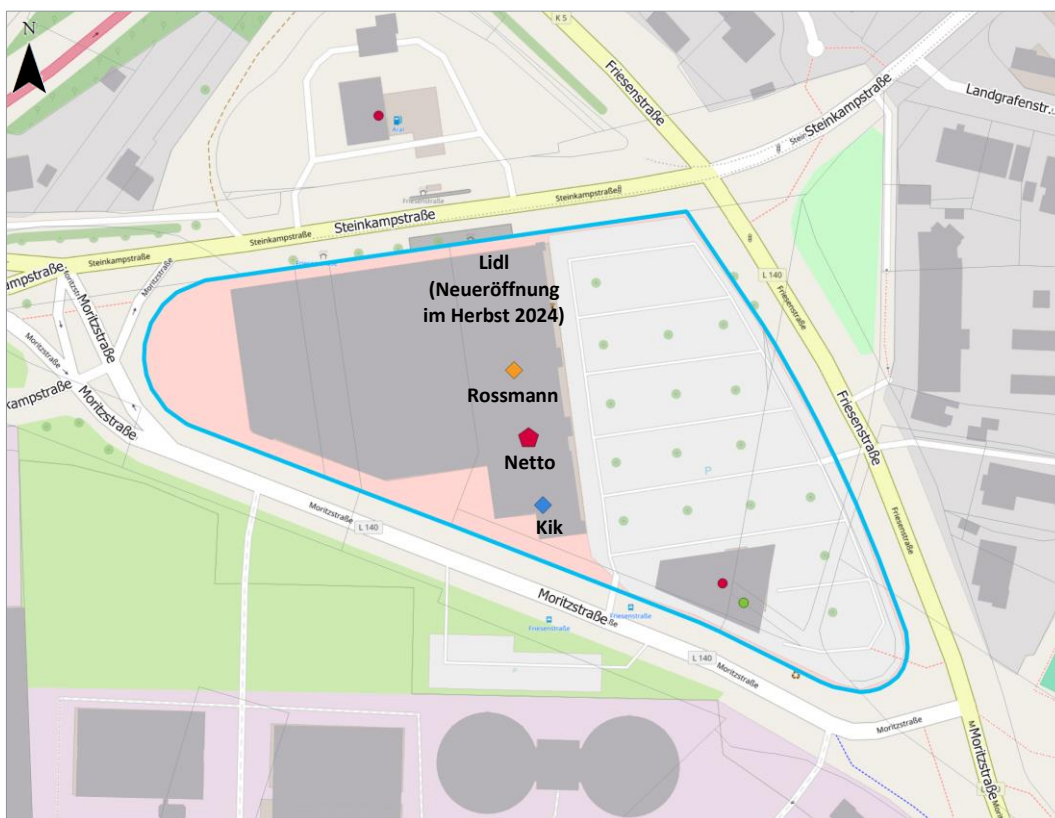

Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 29: Fachmarktgebiet Nahversorgung HafenCenter (Weseler Straße 28 – 40)


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 30: Fachmarktgebiet Nahversorgung Mannesmannallee 21 – 34 / Heifeskamp 6/24


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Karte 31: Fachmarktgebiet Nahversorgung MarktCenter Styrum (Friesenstraße 8)


Quelle: Kartenhintergrund: Stadt Mülheim a. d. R. 2024, © OpenStreetMap-Mitwirkende, GMA-Bearbeitung 2025

Neben den Sonderstandorten (HES, FMG, FMG NV) existieren **sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen** in Mülheim a. d. R., welche sich über das Stadtgebiet verteilen und in erster Linie Gewerbe- und Industriegebiete umfassen.

4. Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung in Mülheim a. d. R.

Zur effektiven Steuerung der Einzelhandelsentwicklung sind standortbezogene Regelungen zum Ausschluss bzw. zur Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben erforderlich.⁶² Grundsätzlich kommen verschiedene Stufen zur Begrenzung und zum Ausschluss des Einzelhandels in Betracht:

- /// Ausschluss zentrenrelevanter / nahversorgungsrelevanter Sortimente
- /// zusätzlicher Ausschluss großflächigen Einzelhandels i. S. v. § 11 Abs. 3 BauNVO
- /// Ausschluss des gesamten Einzelhandels.

Die Regeln folgen dem zentralen Grundsatz, dass Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht zu einer Beeinträchtigung der Funktions- und Entwicklungsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche führen dürfen und sich die Dimensionierung eines Vorhabens am zugeordneten Versorgungsgebiet orientieren soll.⁶³ Außerdem sind bei Ansiedlungen bzw. Erweiterungen die landesplanerischen Vorgaben zu beachten.

Im Folgenden werden auf Grundlage des Sortimentskonzeptes sowie der o. g. Zentren- und Standortstruktur in Mülheim a. d. R. branchen- und standortbezogene Empfehlungen zur Standortentwicklung gegeben.

⁶² Die Umsetzung der Empfehlung ist vor dem Hintergrund der jeweils örtlichen und bauplanungsrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen.

⁶³ Das zugeordnete Versorgungsgebiet ist u. a. abhängig vom Betriebstyp und der Sortimentierung des jeweiligen Vorhabens. So beschränkt sich das zu versorgende Gebiet eines Lebensmittelmarktes häufig nur auf einzelne Quartiere, das Versorgungsgebiet eines Elektrofachmarktes umfasst hingegen oftmals ganze Stadtteile oder sogar Stadtgebiete.

Abbildung 11 gibt hierzu einen Gesamtüberblick, der nachfolgend textlich erläutert wird.

Abbildung 11: Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung

Ansiedlung in ... mit ...		Zentraler Versorgungsbereich i. S. v. BauGB und BauNVO			sonstige Lagen		
		Hauptzentrum Innenstadt	Nebenzentren	Nahversorgungs- zentren	Siedlungs- räumlich integrierte Lagen (inkl. Nah- versorgungslagen / -standorte)	Sonderstandorte (HES, Fachmarkt- gebiete, Fachmarkt- gebiete Nahversorgung)	sonstige siedlungs- räumlich nicht integrierte Lagen (u.a. Gewerbe- gebiete)
nahversorgungs- relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	✓	✓	🔍	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	🔍	✗	✗
zentrenrelevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	✓	🔍	✗	✗	✗	✗
	nicht großflächig	✓	✓	✓	🔍	✗	✗
nicht zentren- relevantem Kernsortiment	großflächig ¹⁾	(✓)	🔍	🔍	🔍	✓ ^{2) 3)}	🔍 ^{2) 3)}
	nicht großflächig	✓	✓	✓	🔍	✓ ³⁾	🔍 ³⁾

✓ Ansiedlung möglich bzw. städtebaulich zu empfehlen (Einzelfallprüfung bei großflächigen Vorhaben zu Auswirkungen erforderlich) / 🔍 Einzelfallprüfung erforderlich bzw. zu empfehlen / (✓) Ansiedlung möglich, jedoch städtebaulich nicht zu empfehlen / ✗ Ansiedlung nicht geeignet;

1) großflächiger Einzelhandel größer als 800 m² VK; 2) Randsortimentsregelungen (10 % Verkaufsflächenanteil zentren- oder nahversorgungsrelevante Sortimente, max. 800 m² Verkaufsfläche); 3) Vorgaben der Landesplanung hinsichtlich ASB- / GIB-Ausweisung sind zu beachten; GMA-Empfehlungen 2025

4.1 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche

4.1.1 Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt

Für den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt gelten grundsätzlich keine Beschränkungen hinsichtlich möglicher Einzelhandelsansiedlungen; d. h., dass sowohl großflächige⁶⁴ Betriebe als auch nicht großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten grundsätzlich zulässig sind. Auch die Ansiedlung großflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ist hier prinzipiell zulässig. Die Ansiedlung ist aus städtebaulicher Sicht jedoch nicht zu empfehlen und sollte nicht Teil der Ansiedlungspolitik in Mülheim a. d. R. sein; sie sind vorrangig auf Lagen außerhalb zentraler Versorgungsbereiche zu lenken.⁶⁵ Etwaige Flächenpotenziale sollten Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Zentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben.

4.1.2 Zentrale Versorgungsbereiche Nebenzentren

In den Nebenzentren liegt der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die durch überwiegend kleinteilige Anbieter mit zentren- und zum Teil nicht zentrenrelevanten Sortimenten ergänzt werden. Großflächige Betriebe (größer als 800

⁶⁴ großflächiger Einzelhandel größer 800 m² Verkaufsfläche

⁶⁵ Solche Betriebe haben i. d. R. einen hohen Flächenanspruch mit Geschäftsräumen und Parkplätzen. Diese Voraussetzungen sind in der Mülheimer Innenstadt kaum gegeben.

m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten sind unter Berücksichtigung der Vorrangstellung des Hauptzentrums in den Nebenzentren nach einer Einzelfallprüfung zwar grundsätzlich möglich, aber nicht vorrangig anzustreben. Vorhandene Flächenpotenziale sollten in erster Linie Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorbehalten werden, die für die Nebenzentren eine frequenzerzeugende Wirkung haben. Als weitere Angebote können auch nicht großflächige Betriebe (≤ 800 m² Verkaufsfläche) mit zentrenrelevanten Sortimenten etabliert werden. Bei Fachmarktanbietern ab einer Größe von etwa 400 m² (bspw. Drogerie-, Bekleidungs- und Schuhfachmärkten) sollte eine differenzierte Einzelfallbetrachtung erfolgen, um eine Gefährdung des Hauptzentrums und der Nahversorgungsstrukturen zu vermeiden. Gleiches gilt für die Ansiedlung von großflächigem, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel; dieser ist im Hinblick auf mögliche Auswirkungen seiner zentrenrelevanten Randsortimente hin im Einzelfall zu prüfen. Die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist möglich.

4.1.3 Zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren

Für die Nahversorgungszentren gelten vergleichbare Steuerungsempfehlungen, wie für die Nebenzentren (siehe Kapitel IV., 4.1.2). Hier soll der Angebotsschwerpunkt bei Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten liegen. Nicht großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten können zur Ergänzung des Angebotes etabliert werden (differenzierte Einzelfallbetrachtung bei Fachmarktanbietern ab einer Größe von etwa 400 m² beachten). Großflächige Betriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten sollten ausgeschlossen werden, da diese schwerpunktmäßig auf das Hauptzentrum sowie nachrangig auf die Nebenzentren gelenkt werden sollten. Die Ansiedlung von großflächigem, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel ist nur nach erfolgter Einzelfallprüfung möglich, allerdings aufgrund der i. d. R. kaum vorhandenen Flächenpotenzialen nicht anzustreben. Die Ansiedlung kleinflächiger Betriebe mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist hingegen möglich.

4.2 Steuerungsempfehlungen des Einzelhandels außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (sonstige Lagen)

4.2.1 Siedlungsräumlich integrierte Lagen (inkl. Nahversorgungsstandorte)

Bei den Nahversorgungslagen und -standorten sowie den sonstigen siedlungsräumlich integrierten Lagen handelt es sich um Standorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen zuzuordnen sind. **Nahversorgungslagen und -standorte** übernehmen Nahversorgungsfunktionen für die angrenzenden Wohnquartiere, wenngleich die Gesamtausstattung nicht zur Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs ausreicht. Zu den sonstigen **siedlungsräumlich integrierten Lagen** zählen alle wohnortnahen Lagen wie Streulagen des Einzelhandels.

Im Lebensmittelsegment streben alle deutschlandweit agierenden Unternehmen (Supermärkte und Discounter) im Neubau mittlerweile die Großflächigkeit an, auch werden viele ältere Filialen auf den Prüfstand gestellt und oft Erweiterungen in die Großflächigkeit geplant. Im Sinne einer Verbesserung der wohnortnahen Versorgung kann dies an wohnsiedlungsräumlich integrierten Standorten, gerade bei Vorliegen von Versorgungslücken, durchaus sinnvoll sein. Allerdings sollten solche Vorhaben jeweils im Einzelfall auf ihre städtebaulichen bzw. versorgungsstrukturellen Auswirkungen hin geprüft werden. Dabei wird eine zweistufige Vorgehensweise vorgeschlagen:

1. Prüfung der Integration eines Planstandortes: Die geeignete Standortqualität für Lebensmittelmärkte ist in den Nahversorgungslagen und -standorten bereits im vorliegenden Gutachten nachgewiesen (städtebauliche Integration sowie wesentliche Nahversorgungsfunktion und damit Eignung als Lebensmittelmarkt-Standort). Für die sonstigen, siedlungsräumlich integrierten Lagen wäre dies noch zu prüfen, wenn eine konkrete Anfrage ansteht.
2. Bei entsprechenden Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben in einer Nahversorgungslage bzw. an einem Nahversorgungsstandort oder in einer siedlungsräumlich integrierten Lage hat eine Prüfung des konkreten Vorhabens zu erfolgen. V. a. ist nachzuweisen, ob mit dem Vorhaben wesentliche städtebauliche oder versorgungsstrukturelle Auswirkungen einhergehen. Dieser Nachweis hat bei mehr als 800 m² Verkaufsfläche durch den Antragsteller zu erfolgen.

Die Ansiedlung von kleinflächigem nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel sowie von klein- und großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel soll unter der Voraussetzung einer Einzelfallprüfung möglich sein, da hier i. d. R. keine Beeinträchtigungen zentraler Versorgungsbereiche vorliegen. Dabei ist wiederum zu differenzieren zwischen kleinteiligen Angeboten wie Bäckereien, Blumenläden, Apotheken usw. und mittelflächigen Fachmarktangeboten wie z. B. Drogeriemarkt oder eine Agglomeration⁶⁶ aus mehreren Fachmärkten. Hier muss im Zweifelsfall der Nachweis erbracht werden, dass keine nachteiligen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche zu erwarten sind.⁶⁷

Großflächige Ansiedlungsvorhaben im zentrenrelevanten Sortimentsbereich sind hingegen auszuschließen.

4.2.2 Sonderstandorte (HES, FMG, FMG NV)

Um die zentralen Versorgungsbereiche in Mülheim a. d. R. in ihrer bestehenden Struktur, ihrer Funktionsfähigkeit sowie ihrer Entwicklungsmöglichkeiten nicht zu beeinträchtigen, ist an den Sonderstandorten (HES, FMG, FMG NV) die Ansiedlung von **weiteren** Betrieben sowie größere Erweiterungen bestehender Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten (groß- und nicht großflächig) zukünftig auszuschließen.

Die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Mülheim a. d. R. soll an den Sonderstandorten grundsätzlich möglich sein.

Aufgrund sortiments- und betriebstypenspezifischer Besonderheiten ist eine ergänzende Regelung hinsichtlich der zentren- und nahversorgungsrelevanten **Randsortimente** bei Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu empfehlen. Um der Gefahr einer Aushöhlung

⁶⁶ Eine Einzelhandelsagglomeration liegt vor, wenn mehrere selbstständige, auch je für sich nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe räumlich konzentriert angesiedelt sind oder angesiedelt werden sollen (vgl. Begründung zu Ziel 6.5-8, LEP NRW).

⁶⁷ Auch in diesem Zusammenhang ist darauf zu verweisen, dass bestimmte Baugebiete nach BauNVO klein- und mittelflächige Betriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² VK zulassen, so dass auch hier eine planungsrechtliche Steuerung erschwert ist. Auf Ziel 6.5-8 des LEP NRW ist in diesem Zusammenhang weiterführend zu verweisen.

des Sortimentskonzeptes durch übermäßige Angebote von zentrenrelevanten Randsortimenten zu begegnen, ist bei Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche eine Randsortimentsbegrenzung im Rahmen der Bebauungsplanfestsetzungen erforderlich.

Bei großflächigen Einzelhandelsbetrieben (größer 800 m² Verkaufsfläche) mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (z. B. Möbel-, Bau- und Gartenmärkte) ist eine Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente auf maximal 10 % der realisierten Gesamtverkaufsfläche, jedoch maximal 800 m² Verkaufsfläche notwendig.⁶⁸ Um sicherzustellen, dass die insgesamt zulässige Fläche nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann, ist im Rahmen einer Einzelfallprüfung die Dimensionierung einzelner Sortimente zu prüfen. Auch dies könnte ansonsten zu einer Unterwanderung des Sortimentskonzeptes und letztlich zu Beeinträchtigungen der schutzwürdigen Strukturen in Mülheim a. d. R. führen.

4.2.3 Sonstige siedlungsräumlich nicht integrierte Lagen

Gewerbe- und Industriegebiete sollten – ihrer primären Funktion entsprechend – als Flächen für das produzierende und weiterverarbeitende Gewerbe sowie für Handwerks- und Dienstleistungsbetriebe vorgehalten werden. Aus diesem Grund sowie im Hinblick auf die Zielsetzung des Masterplans Zentren und Einzelhandel sollten hier Betriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten vollständig ausgeschlossen werden. Darüber hinaus sind im Stadtgebiet von Mülheim a. d. R. bedarfsgerechte Flächen für Gewerbe- und Industriebetriebe bereitzustellen, weshalb aktuell ein genereller Einzelhandelsausschluss (Einzelhandel mit nahversorgungs-, zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimenten) in Gewerbe- und Industriegebieten im Rahmen der Bauleitplanung geboten ist.

In den **sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen** sollte zukünftig die Ansiedlung von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment zur Vervollständigung / Ergänzung des bestehenden Einzelhandelsbesatzes in Mülheim a. d. R. grundsätzlich möglich sein.

Bestehende Betriebe, auch mit zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten, genießen grundsätzlich **Bestandsschutz**.

Auch in den sonstigen siedlungsräumlich nicht integrierten Lagen ist die ergänzende Regelung hinsichtlich der zentrenrelevanten Randsortimente bei großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten zu beachten (siehe Kapitel IV., 4.2.2).

5. Empfehlungen zur Umsetzung des Masterplans Zentren und Einzelhandel

Der vorliegende Masterplan Zentren und Einzelhandel wurde in Abstimmung mit der Stadt Mülheim a. d. R. erarbeitet. Um eine Verbindlichkeit dieser informellen Planung herzustellen, sollten folgende Punkte beachtet werden:

-  **Beschluss des Masterplans Zentren und Einzelhandel** als städtebauliches Entwicklungskonzept nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB auf der Grundlage dieses Gutachtens. Damit ist

⁶⁸ Damit liegt der Schwellenwert noch unter dem Schwellenwert im LEP NRW in Höhe von 2.500 m² Verkaufsfläche (vgl. Ziel 6.5-5 und Grundsatz 6.5-6 LEP NRW); aus Gutachtersicht handelt es sich dabei um eine für eine Stadt in der Größe von Mülheim a. d. R. angemessene Größenordnung.

der vorliegende Masterplan Zentren und Einzelhandel bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen und gilt als Dokumentation der (inter)kommunalen Planungsabsichten. Insbesondere sind hier von Belang:

- Städtebauliche Zielvorstellungen der Stadt Mülheim a. d. R. für die Einzelhandelsentwicklung
- Sortimentsliste der Stadt Mülheim a. d. R.
- Festlegung der Zentren- und Standortstruktur
- Abgrenzung und Definition der zentralen Versorgungsbereiche
- Steuerungsempfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung

Planungsrechtliche Verankerung im Rahmen der Bauleitplanung

Es sollte geprüft werden, wie die Standortempfehlungen möglichst zeitnah in gültiges Baurecht umgesetzt werden können. Festsetzungsmöglichkeiten v. a. im unbeplanten Innenbereich eröffnet § 9 Abs. 2a BauGB. Hiermit kann verhindert werden, dass an städtebaulich nicht gewünschten Standorten eine Entwicklung entsteht, die den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Zentren und Einzelhandel entgegensteht. Für die Begründung kann der auf der Grundlage dieses Gutachtens erstellte Masterplan Zentren und Einzelhandel verwendet werden, wenn es durch den Rat der Stadt Mülheim a. d. R. beschlossen worden ist. Des Weiteren sind die Möglichkeiten der BauNVO, z. B. die Feinststeuerung von Baugebieten oder Fremdkörperfestsetzungen, in das bauleitplanerische Umsetzungsportfolio zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung einzubetten.

Kommunikation mit Investoren und Handelsunternehmen

Die vorliegende Untersuchung sollte genutzt werden, um hiermit sowohl Investoren als auch Handelsunternehmen gezielt auf Möglichkeiten zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Mülheim a. d. R. anzusprechen. Der Masterplan Zentren und Einzelhandel verdeutlicht zum einen die Ausstattungssituation und mögliche Entwicklungspotenziale im Stadtgebiet und vermittelt zum anderen – durch den Beschluss – Investitionssicherheit.

Das vorliegende Gutachten ist als aktuelle Grundlage der Einzelhandelsentwicklung in Mülheim a. d. R. zu verstehen, welches insbesondere vor dem Hintergrund der Dynamik in der Einzelhandelsentwicklung kein „Konzept für die Ewigkeit“ darstellt. Es handelt sich um ein fortschreibungsfähiges Konzept, das i. d. R. mittelfristig einer Überprüfung und ggf. Anpassung bedarf.

Abkürzungsverzeichnis

Abs.	Absatz
BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
d. h.	das heißt
ehem.	ehemals
f. / ff.	folgende Seite / folgende Seiten
FMG	Fachmarktgebiet
FMG NV	Fachmarktgebiet Nahversorgung
ggf.	gegebenenfalls
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
HES	Hauptergänzungsstandort
i. d. R.	in der Regel
inkl.	inklusive
i. S. v.	im Sinne von
LEP	Landesentwicklungsplan
NRW	Nordrhein-Westfalen
NuG	Nahrungs- und Genussmittel
NVZ	Nahversorgungszentrum
NVS	Nahversorgungsstandort
ÖPNV	Öffentlicher Personennahverkehr
OVG	Oberverwaltungsgericht
p. a.	per anno
p. P.	pro Person
REHK	Regionales Einzelhandelskonzept
S.	Seite
SB-Warenhaus	Selbstbedienungs-Warenhaus
sog.	so genannte
u. a.	unter anderem
u. ä.	und ähnliches
v. a.	vor allem
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche
VK	Verkaufsfläche
z. B.	zum Beispiel
zool. Bedarf	zoologischer Bedarf
z. T.	z. T.

Verzeichnisse

Seite

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Umsatzentwicklung im deutschen Einzelhandel zwischen 2003 und 2024	10
Abbildung 2:	Anforderungen an Grund- und Nahversorgungstandorte	10
Abbildung 3:	Konsumententrends des „hybriden Kunden“	11
Abbildung 4:	Online-Marktanteile nach Branchengruppen am jeweiligen Gesamtmarkt	12
Abbildung 5:	Bevölkerungsentwicklung in Mülheim a. d. R., 2014 – 2024	25
Abbildung 6:	Verkaufsflächenanteile nach Branchen	28
Abbildung 7:	Betriebsgrößenstruktur	28
Abbildung 8:	Verkaufsflächenanteile* nach Standortlagen** und Branchen	31
Abbildung 9:	Einzelhandelszentralität nach Branchen in Mülheim a. d. R.	42
Abbildung 10:	Wesentliche Bausteine des Masterplans Zentren und Einzelhandel	49
Abbildung 11:	Übersicht Steuerungsschema Einzelhandelsentwicklung	107

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage der Stadt Mülheim a. d. R. und zentralörtliche Struktur in der Region	24
Karte 2:	Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. – Gesamtes Stadtgebiet	34
Karte 3:	Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. - Linksruhr	35
Karte 4:	Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. - Rechtsruhr Nord	36
Karte 5:	Nahversorgungssituation in Mülheim a. d. R. - Rechtsruhr Süd	37
Karte 6:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Mülheim a. d. R.	58
Karte 7:	Zentrale Versorgungsbereiche in Mülheim a. d. R.	59
Karte 8:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt	62
Karte 9:	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Duisburger Straße	67
Karte 10:	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Düsseldorfer Straße	70
Karte 11:	Zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Heißen Kirche	73
Karte 12:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Aktienstraße	77
Karte 13:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Prinzeß-Luise-Straße	80
Karte 14:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Zeppelinstraße	83
Karte 15:	Perspektivischer Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Oberhausener Straße	86
Karte 16:	Nahversorgungslagen und -standorte in Mülheim a. d. R.	92
Karte 17:	Nahversorgungslage Duisburger Straße 365 – 371	93
Karte 18:	Nahversorgungslage Eppinghofer Straße 76 - 160	93
Karte 19:	Nahversorgungslage Essener Straße 44 - 50	94
Karte 20:	Nahversorgungslage Heidestraße 15 - 25	94
Karte 21:	Nahversorgungslage Oberheidstraße 198 - 219	95
Karte 22:	Nahversorgungslage Uhlandstraße 8 – 18a	95
Karte 23:	Sonderstandorte in Mülheim a. d. R.	97
Karte 24:	Hauptergänzungsstandort Rhein-Ruhr-Zentrum (Humboldttring 5 – 15)	99

Karte 25:	Fachmarktgebiet Am Förderturm 4 – 20	101
Karte 26:	Fachmarktgebiet Heinrich-Lemberg-Straße 29	101
Karte 27:	Fachmarktgebiet Weseler Straße 41 – 64 / Timmerhellstraße 2 / 3	102
Karte 28:	Fachmarktgebiet Nahversorgung Düsseldorfer Straße 189 - 239	104
Karte 29:	Fachmarktgebiet Nahversorgung HafenCenter (Weseler Straße 28 – 40)	104
Karte 30:	Fachmarktgebiet Nahversorgung Mannesmannallee 21 – 34 / Heifeskamp 6/24	105
Karte 31:	Fachmarktgebiet Nahversorgung MarktCenter Styrum (Friesenstraße 8)	105

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	GMA-Branchensystematik	21
Tabelle 2:	Bevölkerung in Mülheim a. d. R. nach Stadtteilen	23
Tabelle 3:	Einzelhandelsbestand nach Branchen	27
Tabelle 4:	Einzelhandelsbestand nach Standortlagen	30
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Mülheim a. d. R.	39
Tabelle 6:	Sortimentsliste der Stadt Mülheim a. d. R. (zusammenfassende Darstellung)	53

Übersichten

Übersicht 1:	Standortprofil der Stadt Mülheim a. d. R.	26
Übersicht 2:	Branchenbezogene Entwicklungspotenziale für Mülheim a. d. R.	43
Übersicht 3:	Kriterien der Zentrenrelevanz	51
Übersicht 4:	Zentren- und Standortstruktur der Stadt Mülheim a. d. R. 2025	56
Übersicht 5:	Nahversorgungslagen in Mülheim a. d. R.	90
Übersicht 6:	Fachmarktgebiete in Mülheim a. d. R.	100
Übersicht 7:	Fachmarktgebiete Nahversorgung in Mülheim a. d. R.	103