

MASTERPLAN EINZELHANDEL BOCHUM

Fortschreibung 2024

Dortmund, Dezember 2024

Masterplan Einzelhandel Bochum

-Fortschreibung 2024-

im Auftrag der Stadt Bochum

Bearbeitung und Konzeption

Stefan Kruse
Peter Rennebaum



Markt 5 44137 Dortmund
Tel. +049 231 - 557858-0
Fax +049 0231 - 557858-50
E-Mail: info@junker-kruse.de
www.junker-kruse.de

Projektbetreuung



Stadt Bochum

Amt für Stadtplanung und Wohnen

Ansprechpartnerinnen und Ansprechpartner:

Heike Möller
Burkhard Huhn
Julia Hagemann
Uwe Langer
Anja Brauckmann
Felix Mohri

Tel. +49(0)234-910-25 01
www.bochum.de stadtplanung@bochum.de

Der Masterplan Einzelhandel Bochum – Fortschreibung 2024 wurde
am 19.12.2024 durch den Rat der Stadt Bochum beschlossen

Dezember 2024

Hinweise

Der Endbericht sowie die Entwurfsvorlagen unterliegen dem Urheberrecht (§ 2 Absatz 2 sowie § 31 Absatz 2 des Gesetzes zum Schutze der Urheberrechte). Soweit mit dem Auftraggeber nichts anderes vereinbart wurde, sind Vervielfältigungen, Weitergabe oder Veröffentlichung (auch auszugsweise) nur nach vorheriger Genehmigung und unter Angabe der Quelle erlaubt.

Fotos Titelblatt:

Datenschutzerklärung

Das Gutachterbüro Junker + Kruse verarbeitet personenbezogene Daten (Betriebsname, Adresse, Sortimentsangebot, Verkaufsfläche, Internetpräsenz) im Einklang mit den Bestimmungen der Datenschutz-Grundverordnung und dem Bundesdatenschutzgesetz. Die Erhebung und Verarbeitung der Daten erfolgt nach Artikel 6 Abs. 1 e) DSGVO zum Zweck der Wahrnehmung einer Aufgabe, die im öffentlichen Interesse liegt. Die Datenerhebung und Datenverarbeitung personenbezogener Daten sind für wissenschaftliche Forschungszwecke sowie für statistische Zwecke im Rahmen der Erstellung des kommunalen Einzelhandelskonzepts als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. d. § 1 (6) Nr. 11 BauGB erforderlich. Darüber hinaus werden die Daten im Rahmen weiterer Arbeiten, die ebenfalls im öffentlichen Interesse stehen, verwendet (z.B. Bauleitplanverfahren, Raumordnungsverfahren).

Die gespeicherten Daten werden gelöscht, sobald sie für die bestimmten Zwecke nicht mehr notwendig sind und der Löschung keine gesetzlichen Aufbewahrungspflichten entgegenstehen.

Kontaktdaten der Verantwortlichen

Junker + Kruse Stadtforschung Planung,
Markt 5 | D-44137 Dortmund
Dipl.-Geogr. Stefan Kruse
Tel +49 (0)2 31 55 78 58 0 |
Fax+49 (0)2 31 55 78 58 50
E-Mail: info@junker-kruse.de |
www.junker-kruse.de

Inhalt

1	Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung	6
2	Rechtliche Rahmenbedingungen	9
2.1	Landesplanerische Vorgaben	9
2.2	Regionalplanerische Vorgaben	12
2.2.1	Regionalplan Ruhr	12
2.2.2	Gemeinsamer Flächennutzungsplan	14
2.3	Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche	15
2.4	Einzelhandelserlass NRW 2021	15
2.5	Aktuelle Regelungen und Urteile zu Ansiedlungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels	16
2.5.1	Atypik	16
2.5.2	Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW	19
3	Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung	22
3.1	Megatrends	22
3.2	Entwicklungen im Einzelhandel	26
3.3	Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung	34
4	Methodik	36
4.1	Angebotsanalyse	36
4.2	Nachfrageanalyse	40
4.3	Städtebauliche Analyse	41
4.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	42
5	Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Bochum	45
5.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung	45
5.2	Bevölkerung und räumliche Gliederung	46
5.3	Bevölkerungsprognose	48
5.4	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	48
6	Bestandsaufnahme und -analyse	52
6.1	Einzelhandelsangebot in Bochum	52
6.1.1	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Bochum	54
6.1.2	Großflächiger Einzelhandel	59
6.1.3	Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch	60

6.2	Analyse der Nachfrageseite	65
7	Einzelhandelssituation in den Stadtbezirken.....	68
7.1	Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Mitte.....	69
7.2	Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Wattenscheid	72
7.3	Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Nord	74
7.4	Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Ost	76
7.5	Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Süd	78
7.6	Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Südwest	80
8	Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bochum	83
8.1	Übergeordnete Ziele	83
8.2	Standortstruktur.....	89
8.2.1	Zentrale Versorgungsbereiche.....	92
8.2.2	Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	136
8.2.3	Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)	136
8.3	Bochumer Sortimentsliste	148
8.4	Sicherung der Nahversorgung	156
8.5	Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum	161
8.5.1	Definition einer Bagatellgrenze	161
8.5.2	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten.....	163
8.5.3	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	168
8.5.4	Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.....	172
8.5.5	Sonstige Steuerungsregeln.....	178
8.6	Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben.....	181
8.7	Konsultationskreis	185
8.8	Monitoring	185
9	Ergänzende Planungen und Beschlüsse	187
9.1	Gestaltungsleitfaden für Lebensmittelmärkte (REHK)	187
9.2	Bochumer Beschluss zum Thema Einzelhandel & Wohnen	188
10	Handlungskonzept „Zentren neu denken“	191

11	Anhang A.....	192
	11.1 Legenden.....	192
	11.2 Abkürzungen	193
	11.3 Verzeichnisse	195
12	Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe.....	198

Vorwort

Liebe Leserinnen und Leser,

wie müssen Stadtteil- und Quartierszentren gestaltet sein, damit Menschen sie gerne nutzen? Was macht Quartiere attraktiv? Welche Funktionen können und sollen die Bochumer Zentren künftig übernehmen? Welche Chancen ergeben sich aus den Veränderungen im Einzelhandel?

Diesen und weiteren Fragen haben wir uns gemeinsam mit dem Planungsbüro Junker & Kruse unter intensiver Beteiligung verschiedenster Organisationen, Vereine und politischer Vertreter*innen angenommen. Dabei spielten für uns auch die Einschätzungen der Bochumer Bürgerinnen und Bürger eine zentrale Rolle. Besonders gefreut hat uns daher die große Resonanz auf unsere Befragung, an der 1.400 Menschen teilgenommen und wichtige Impulse für die Zukunft unserer Bochumer Zentren gegeben haben. Denn derzeit erlebt Bochum wie viele andere Städte durch verändertes Einkaufsverhalten und weitere gesellschaftliche Entwicklungen erhebliche Veränderungsprozesse der Zentren, verbunden mit einem teilweisen Rückzug des Einzelhandels, neben weiteren prägenden Nutzungen wie Soziales oder Kultur, bislang wichtiger Pulsgeber. Gleichzeitig ergeben sich neue Anforderungen u. a. in den Bereichen Klima und Mobilität.

Wir möchten in diesen Zeiten des Wandels die Chance ergreifen, unsere Zentren gemeinsam weiterzuentwickeln. Erfreulicherweise liegen mit dem fortgeschriebenen Masterplan Einzelhandel und dem Handlungskonzept „Zentren neu denken“ nun passgenaue Grundlagen hierfür vor. Der Masterplan Einzelhandel hat sich bereits seit seiner erstmaligen Verabschiedung durch den Rat der Stadt Bochum im Jahr 2006 als Planungsinstrument bewährt. Er bildet die – auch rechtlich – notwendigen Leitplanken für eine Einzelhandelssteuerung zugunsten von Zentren und funktionierender Nahversorgung. Das Handlungskonzept „Zentren neu denken“ ergänzt den aktuellen Masterplan Einzelhandel erstmalig um eine umfassende Auseinandersetzung mit allen Bochumer Zentren inkl. Strategien und Maßnahmen zu ihrer Weiterentwicklung.

Wir möchten allen danken, die am bisherigen Prozess mitgewirkt haben und freuen uns auf die weitere Umsetzung dieser komplexen Gemeinschaftsaufgabe. Zunächst einmal wünschen wir Ihnen eine interessante und aufschlussreiche Lektüre.



Dr. Markus Bradtke
Stadtbaurat der Stadt Bochum



Birgit Sauerhoff
IHK Mittleres Ruhrgebiet



Stefan Lenk
Vorsitzender
Handelsverband NRW
Ruhr-Lippe e.V.

1 Ausgangssituation und Ziel der Untersuchung

Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum ist inzwischen vierzehn und die Nachjustierung rund sieben Jahre alt. Veränderungen in der Bochumer Einzelhandelslandschaft, der allgemein stetig voranschreitende Strukturwandel im Einzelhandel, veränderte rechtliche Rahmenbedingungen (insbesondere der Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sowie der Einzelhandelserlass NRW (EHE)) und nicht zuletzt zahlreiche Anfragen zu Einzelhandelsansiedlungen und Veränderungsabsichten bestehender Betriebe, wurden daher zum Anlass genommen, eine Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel aus dem Jahre 2010 zu beauftragen. Mit der Fortschreibung soll eine aktualisierte Bewertungs- und Abwägungsgrundlage für erforderliche Bauleitplanverfahren geschaffen werden, denn die Rechtsprechung hebt hervor, dass zur Steuerung des großflächigen Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung ein Einzelhandelskonzept für die Gesamtstadt erforderlich ist. Dieses muss vor allem, aufbauend auf einer aktuellen Analyse des Bestandes und der Nachfragesituation, die Ziele zur zukünftigen Entwicklung des Einzelhandels, die zentralen Versorgungsbereiche und die ergänzenden Standorte (insbesondere zur Nahversorgung) definieren. Der hierzu erforderliche Instrumentenkasten umfasst u. a. die Einordnung und Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche sowie die Herleitung und Formulierung einer ortstypischen Sortimentsliste.

Eine rechtliche Bindungswirkung entwickelt sich durch die Umsetzung des Konzeptes in der Bauleitplanung. Dabei bieten die Inhalte des Einzelhandelskonzeptes eine bedeutende Argumentations- und Begründungshilfe im Rahmen der bauleitplanerischen Umsetzung zur Einzelhandelssteuerung. Entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB stellt das Einzelhandelskonzept als städtebauliches Entwicklungskonzept, das **in sich methodisch fehlerfrei und widerspruchsfrei** sein muss, dabei einen **Abwägungsbehang** dar. In diesem Zusammenhang ist darauf hinzuweisen, dass eine widersprüchliche Handhabung bei der Umsetzung des Konzeptes, etwa durch **Abweichen bei Einzelvorhaben nach Belieben**, dessen **Tauglichkeit** (in Zukunft) in Frage stellen kann. Dabei mag eine einmalige, städtebaulich begründete und dem Rat der Stadt **bewusste Abweichung** noch nicht zwangsläufig zur Unwirksamkeit eines Einzelhandelskonzeptes führen. Allerdings ist herauszustellen, dass ein Einzelhandelskonzept seine Steuerungswirkung jedenfalls dann verliert, wenn dieses durch „Teilplanungen und -genehmigungen derartig durchlöchert ist, dass von einem noch immer verfolgten Konzept ernstlich nicht mehr die Rede sein kann“¹.

Für die Erarbeitung der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel der Stadt Bochum stehen folgende Fragestellungen im Mittelpunkt des Untersuchungsinteresses:

- Wie stellen sich die standortrelevanten Rahmenbedingen, aktuellen rechtlichen Vorgaben sowie aktuellen Trends und Herausforderungen der Einzelhandelsentwicklung dar?

¹ Vgl. Nds OVG, Beschluss vom 18.11.2013 – AZ 1 LA 43/13, juris Rdnr. 15

- Wie stellt sich die gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation in der Stadt Bochum dar? Welche darüber hinaus gehenden (regionalen) angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sind für die Stadt Bochum relevant?
- Welche Stärken und Defizite weist der Einkaufsstandort Bochum (differenziert nach Angebots- und Nachfrageseite) auf?
- Wie kann die wohnungsnahе Versorgung der Bürgerinnen und Bürger nachhaltig gesichert werden? Welche Maßnahmen sind zur Sicherung der Nahversorgung (auch außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs) erforderlich?
- Welche Entwicklungsperspektiven lassen sich für den Einkaufsstandort Bochum insgesamt formulieren?
- Wie stellen sich die bestehenden konzeptionellen Bausteine zur Einzelhandelsentwicklung nach einer Überprüfung und Anpassung unter Berücksichtigung aktueller Rahmenbedingungen für die Stadt Bochum dar (Ziele, Standortkonzept, zentrale Versorgungsbereiche, Sortimentsliste, Ansiedlungsregeln, Handlungsempfehlungen)?

Wie die gutachterliche Erfahrung mit vergleichbaren Verfahren gezeigt hat, ist es nicht ausreichend, ein gutes Konzept zu erarbeiten, vielmehr muss der Akzeptanz der Ergebnisse und der späteren Umsetzung Raum gegeben werden. Diesem Anspruch wurde bei der Erarbeitung des vorliegenden Masterplans Einzelhandel durch einen breit angelegten Kommunikations- und Beteiligungsprozess Rechnung getragen.

Der Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum gliedert sich in einen Analyse- und einen konzeptionellen Teil. Ergänzt wird der Masterplan Einzelhandel durch das Handlungskonzept „Zentren neu denken“, das sich städtebaulich mit den Bochumer Zentren auseinandersetzt.

Im Rahmen der Analyse werden in Kapitel 2 die übergeordneten Zielaussagen aus landesplanerischer und kommunaler Sicht mit ihren Folgerungen für den Masterplan Einzelhandel dargestellt. In Kapitel 3 werden die allgemeinen Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung beschrieben. In den anschließenden Kapiteln wird zunächst die methodische Herangehensweise der einzelnen Analyseschritte erläutert (Kapitel 4), gefolgt von der Darstellung der übergeordneten Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur in Bochum (Kapitel 5). Dazu gehören Aspekte der Lage, der verkehrlichen Anbindung und der Bevölkerung ebenso wie eine einzelhandelsrelevante Einordnung Bochums und der Region hinsichtlich des Kaufkraftniveaus bzw. des Einzugsgebietes des Bochumer Einzelhandels. Eckdaten zur angebots- und nachfrageseitigen Einzelhandelssituation in Bochum (Kapitel 6) runden die gesamtstädtischen Darstellungen ab. Differenzierte Betrachtungen zur Einzelhandelssituation in den Stadtbezirken werden in Kapitel 7 gegeben. Der – bezogen auf die künftige Umsetzung des Konzeptes – wichtigste Baustein ist das Kapitel 8. Hier werden die übergeordneten Ziele, die künftige Standortstruktur (mit der Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche) und die Definition ergänzender Standorte, die Bochumer Sortimentsliste und die Steuerungsgrundsätze (u. a. für Wochenendmärkte) für künftige Einzelhandelsentwicklungen (bei Veränderungen, Verlagerungen sowie Neuansiedlungen von Einzelhandelsbetrieben) dargelegt. In Kapitel 9 werden ergänzende Planungen und Beschlüsse in Bochum vorgestellt, die bedeutsam für den lokalen

Einzelhandel sind. Kapitel 10 verweist auf das Handlungskonzept „Zentren Neu Denken“, welches den Masterplan Einzelhandel auf städtebaulicher Ebene ergänzt.

2 Rechtliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen des Planungssystems in Nordrhein-Westfalen stehen stadtentwicklungsplanerische Entscheidungen einer Gemeinde – insbesondere auch zur Einzelhandelssteuerung – in einem Bezug zu übergeordneten Planungen, auf Landes-, regionaler und kommunaler Ebene.

2.1 Landesplanerische Vorgaben

Mit seinen Zielen und Grundsätzen ist der – in seiner aktuellen Fassung am 06.08.2019 in Kraft getretene – Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) das wichtigste Planungsinstrument der Landesplanungsbehörde in Nordrhein-Westfalen. Die Vorgaben der Landesplanung sind bei der Erarbeitung von Regionalplänen, Flächennutzungsplänen und Bebauungsplänen sowie anderen Fachplänen der nachgeordneten Planungsebenen zu beachten. Der LEP NRW beinhaltet

- die raumstrukturellen Zielsetzungen mit den Entwicklungsachsen der Siedlungsräume und den natürlichen Lebensgrundlagen wie Freiraum, Natur, Landschaft, Wald und Wasser;
- die Flächenvorsorge für Wohnbauland, die Wirtschaft, für Großvorhaben, Bodenschätze sowie für Freizeit und Erholung;
- die Infrastruktur für Verkehr, Energieversorgung und Entsorgung.

Kapitel 6.5 (LEP NRW) befasst sich mit vorgezogenen Regelungen zum großflächigen Einzelhandel. Dabei werden die im Raumordnungsgesetz (ROG) festgelegten Grundsätze der Raumordnung zur Daseinsvorsorge und zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche im Hinblick auf den großflächigen Einzelhandel konkretisiert. Vor dem Hintergrund der Einzelhandelssteuerung ist somit hervorzuheben, dass durch die Festlegung der zentralen Orte eine Versorgung der Bevölkerung mit einem ausgewogenen Warenangebot, sozialen, kulturellen und wirtschaftsbezogenen Einrichtungen und Dienstleistungen sowie einem entsprechenden Wohnungsangebot im Sinne des dezentralen Konzentrationsgebotes auf kurzem Wege gewährleistet wird. Die Festlegung von Zielen und Grundsätzen für die Ansiedlung, Erweiterung und Änderung von großflächigen Einzelhandelseinrichtungen trägt dazu bei, dass in allen Landesteilen eine bedarfsorientierte Warenversorgung der Bevölkerung durch eine ausgewogene und breit gefächerte, nach Zentralörtlichkeit differenzierte Einzelhandelsstruktur sichergestellt wird. Die Stadt Bochum wird als Oberzentrum eingestuft (LEP NRW Kapitel 2, Abbildung 1).

Der Landesentwicklungsplan gibt in seinem Kapitel 6.5 vor, dass Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen (ASB) festgesetzt werden können. Darüber hinaus werden klare Vorgaben zur Steuerung des zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandels gemacht, wobei die Landesplanung städtebaulich integrierten Einzelhandelsstandorten und damit nicht zuletzt den zentralen Versorgungsbereichen den Vorrang einräumt. In Anlage 1 werden zentrenrele-

vante Leitsortimente dargestellt, die stets zu beachten sind und welche die Innenstadtlagen prägen sowie eine hohe Besuchsattraktivität implementieren. Diese Liste ist auf kommunaler Ebene auf Grundlage der örtlichen Situation zu überprüfen und ggf. zu ergänzen.

Folgende Ziele und Grundsätze mit Bezug zum großflächigen Einzelhandel werden im LEP NRW im Kapitel 6.5 festgelegt:

6.5 Großflächiger Einzelhandel

Ziele und Grundsätze

6.5-1 Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen
Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der dazu erwartende Gesamtumsatz der durch die

jeweilige Festsetzung ermöglichen Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Bevölkerung der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.

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

Sondergebiete für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO 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 i. S. d. § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Schutz 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 Einzelhandelsagglomeration

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 Einzelhandelskonzepte

Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.

6.5-10 Ziel Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO

Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben i. S. d. § 11 (3) BauNVO sind, soweit von § 12 (3a) S.1 BauGB kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten

haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.

Anlage 1 (Leitsortimente)

- Papier/Bürobedarf/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),
und
- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant),
- Gesundheits- und Körperpflegemittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant).

Die konzeptionellen Bausteine des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum (siehe dazu Kapitel 8) berücksichtigen die landesplanerischen Vorgaben.

2.2 Regionalplanerische Vorgaben

2.2.1 Regionalplan Ruhr

Der Regionalplan Ruhr berücksichtigt als einheitlicher, flächendeckender und fachübergreifender Plan veränderte Rahmenbedingungen der Raumentwicklung wie den demographischen Wandel, den Struktur- und Klimawandel sowie die Chancengleichheit.

Der Regionalplan Ruhr erstreckt sich räumlich über das Verbandsgebiet des Regionalverbands Ruhr.² Zum Verbandsgebiet gehören die kreisfreien Städte Bochum, Bottrop, Dortmund, Duisburg, Essen, Gelsenkirchen, Hagen, Hamm, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen sowie die Kreise Recklinghausen, Unna, Wesel und der Ennepe-Ruhr-Kreis.

Seit dem 21. Dezember 2009 ist der Regionalverband Ruhr für die Regionalplanung verantwortlich. Die Verbandsversammlung ist regionaler Planungsträger und die Geschäftsführung des RVR ist die zuständige Regionalplanungsbehörde. Mit der Aufstellung des Regionalplans Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr werden die für das Verbandsgebiet geltenden Regionalpläne der Bezirksregierungen in Arnsberg, Düsseldorf und Münster und

² siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/regionalplan-ruhr/> (abgerufen am: 08.03.2024)

der Regionale Flächennutzungsplan der Städtegemeinschaft Ruhr abgelöst. Die Verbandsversammlung des Regionalverbands Ruhr hatte am 06. Juli 2018 beschlossen, den Regionalplan Ruhr zu erarbeiten und die Öffentlichkeit sowie die in ihren Belangen berührten öffentlichen Stellen zu beteiligen.

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr befand sich bis zum 29. Februar 2020 in einem ersten formellen Beteiligungsverfahren. Mit Beschluss vom 17. Dezember 2021 hat die Verbandsversammlung die Regionalplanungsbehörde beauftragt, eine zweite Beteiligung zum Regionalplan Ruhr durchzuführen. Aufgrund eines Urteils des Oberverwaltungsgerichts (OVG) zum Kiesabbau wurde ein drittes Beteiligungsverfahren notwendig. Mit der Veröffentlichung im Gesetz- und Verordnungsblatt Nordrhein-Westfalen am 28. Februar 2024 ist der Regionalplan Ruhr offiziell in Kraft getreten.³

Der Entwurf des Regionalplans Ruhr greift die Ziele und Grundsätze zur Raumentwicklung in Nordrhein-Westfalen aus dem LEP NRW auf. Er sieht in seinen „in Aufstellung befindliche Zielen“ u. a. vor, dass kommunale Einzelhandelskonzepte (wie der Masterplan Einzelhandel) als Grundlage für die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel herangezogen werden und ein Regionales Einzelhandelskonzept den Rahmen für den Erhalt und die Entwicklung einer interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur bietet.

Der Regionalplan Ruhr enthält in seinem Textteil im Abschnitt 1.9 „Großflächiger Einzelhandel“ folgende Grundsätze, die die Ziele und Grundsätze des LEP NRW konkretisieren:

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

³ siehe dazu: <https://www.rvr.ruhr/themen/staatliche-regionalplanung/aufstellungsverfahren-des-regionalplans-ruhr/> (abgerufen am: 08.03.2024)

Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

2.2.2 Gemeinsamer Flächennutzungsplan

Innerhalb der „Städteregion Ruhr 2030“ haben die sechs Städte Bochum, Essen, Gelsenkirchen, Herne, Mülheim an der Ruhr und Oberhausen den ersten Regionalen Flächennutzungsplan (RFNP) aufgestellt, der am 3. Mai 2010 wirksam geworden ist. Im Regionalen Flächennutzungsplan wurden bisher die beiden Planungsebenen des Regionalplans und des Flächennutzungsplans gebündelt. Der bauleitplanerische Teil des Regionalen Flächennutzungsplans wurde gemäß der Überleitungsvorschrift des Landesplanungsgesetzes durch den Feststellungsbeschluss des Regionalverbandes Ruhr (RVR) zum Regionalplan Ruhr vom 10. November 2023 in einen Gemeinsamen Flächennutzungsplan (GFNP) überführt. Der regionalplanerische Teil des RFNP ist mit Wirksamkeit des Regionalplans Ruhr am 28. Februar 2024 außer Kraft getreten.⁴

Durch die Neuordnung der Regionalplanungskompetenzen im Ruhrgebiet stellt der Regionalverband Ruhr einen neuen, einheitlichen Regionalplan für die Metropole Ruhr auf, der auch das Plangebiet des RFNPs umfasst. Mit Beschlussfassung des neuen Regionalplans Ruhr wird der regionalplanerische Teil des RFNP entfallen, der flächennutzungsplanerische Teil wird als gemeinsamer Flächennutzungsplan der sechs Städte fortbestehen. Der Beschluss der sechs Räte darüber macht den Willen zur Fortsetzung der vor einigen Jahren begonnenen gemeinsamen Kooperation in der Städteregion Ruhr deutlich. Der RFNP/GFNP ist beispielgebend für die regionale Kooperation in der Städteregion Ruhr.

Der Gemeinsame **Flächennutzungsplan** stellt für das Bochumer Stadtgebiet die verschiedenen Bauflächen nach Art ihrer baulichen Nutzung gemäß § 1 BauNVO dar, dazu gehören:

- Wohnbauflächen
- gemischte Bauflächen
- gewerbliche Bauflächen
- Sonderbauflächen

Die Entwickelbarkeit von Standorten für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe beruht auf den Festsetzungen zu den Baugebieten (§§ 2-11 BauNVO). Besondere Festsetzungen hinsichtlich der Einzelhandelssteuerung im GFNP stellen die Sondergebiete mit spezifischen Zweckbestimmungen dar (z. B. großflächiger Einzelhandel oder großflächiger Einzelhandel Bau-/Gartenmarkt).

⁴ Quelle: https://www.staedteregion-ruhr-2030.de/cms/gemeinsamer_flaechennutzungsplan.html (abgerufen am: 08.03.2024)

2.3 Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche

Das Regionale Einzelhandelskonzept für das Östliche Ruhrgebiet und angrenzende Bereiche (REHK) stellt mit seiner dritten Fortschreibung aus dem Jahre 2020 eine gemeinsam getragene Entscheidungsgrundlage zur Regelung der Einzelhandelsentwicklung in den Mitgliedskommunen dar.

Das wesentliche Organ des REHK ist der begleitende **Arbeitskreis (Plenum)**, dem 24 Kommunen, fünf Industrie- und Handelskammern, drei Kreise, zwei Bezirksregierungen sowie die Einzelhandelsverbände Westfalen-Münsterland, Westfalen-West und Ruhr-Lippe sowie der Regionalverband Ruhr angehören. Er dient als wichtige Informationsplattform für regional- und stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen im Zusammenhang mit der Einzelhandelssteuerung im Allgemeinen sowie im Kooperationsraum im Speziellen. Ziel der Kooperation ist eine abgestimmte Ansiedlungsplanung bei regional bedeutsamen Einzelhandelsvorhaben in der Region. Dabei geht es nicht darum, den Wettbewerb zu verhindern. Vielmehr soll er einvernehmlich an Standorte gelenkt werden, die aus Sicht der Stadtentwicklung zu befürworten sind. Die beteiligten Kommunen haben dazu am 29. Juni 2001 eine entsprechende **Interkommunale Vereinbarung** getroffen, die Grundlage des gemeinsamen Handelns ist. Sie umfasst folgende übergeordnete Zielsetzungen:

- die Stärkung der innerstädtischen Zentren,
- die Stärkung der Stadtteilzentren mit ihrer Grundversorgung,
- die Anerkennung eines ergänzenden Versorgungsnetzes von Sondergebieten mit nicht zentrenrelevanten Angeboten an ausgewählten Standorten auch außerhalb der Zentren zu akzeptieren und
- eine aktive Flächenpolitik zur Lenkung der Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte.

Der **Regionale Konsens** bezieht sich bei der Abstimmung über regional bedeutsame Einzelhandelsvorhaben auf diese gemeinsamen Ziele zur Einzelhandelsentwicklung und auf die Bewertung regional bedeutsamer Vorhaben. Diese sollen nach vereinbarten Prüfkriterien beurteilt werden.

Vor diesem Hintergrund sind auch bei der Aufstellung des Einzelhandelskonzepts für die Stadt Bochum die Ziele, Grundsätze und Prüfkriterien des REHK zu berücksichtigen.

2.4 Einzelhandelserlass NRW 2021

Mit seinen Hinweisen und Empfehlungen sowie den Definitions- und Interpretationshilfen einerseits, aber auch mit den zahlreichen Verweisen zu aktuellen obergerichtlichen und höchstrichterlichen Entscheidungen ist der am 31. Dezember 2021 in Kraft gesetzte neue

Einzelhandelserlass des Landes NRW⁵ ein wichtiges Instrument für die Kommunen im Land. Denn ihnen kommt primär die Aufgabe zu, die Einzelhandelsentwicklung so zu steuern, dass ihre Zentrenstruktur und Nahversorgungssituationen nicht nur nicht geschwächt, sondern idealerweise gestärkt bzw. weiterentwickelt werden. Aber auch Betreibende sowie Grundstücksbesitzende, Investierende und Projektentwickelnde können von dem neuen Einzelhandelserlass profitieren, bietet er mit seinem umfassenden Ansatz einen höchstmöglichen Grad an Planungs- und Investitionssicherheit. Nicht zuletzt soll der Einzelhandelserlass für die in diesem Zusammenhang tätigen Behörden, Verbände und Institutionen eine aktuelle und sachgerechte Beurteilungsgrundlage für die Vielzahl der möglichen Fragestellungen dienen. Das vorliegende Einzelhandelskonzept beachtet die relevanten Hinweise und Empfehlungen des neuen Einzelhandelserlasses NRW.

2.5 Aktuelle Regelungen und Urteile zu Ansiedlungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels

Die Zulässigkeit von Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben des Lebensmitteleinzelhandels (wie den gesamten großflächigen Einzelhandel) ergibt sich zunächst aus § 11 Abs. 3 der Baunutzungsverordnung (BauNVO). Diese Betriebe sind in der Regel nur in Kerngebieten und ausdrücklich dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig. Einzelhandelsbetriebe gelten als großflächig im Sinne von § 11 Abs. 3 Satz 1 Nr. 2 der BauNVO, wenn ihre Verkaufsfläche 800 m² überschreitet (BVerwG, 24.11.2005, 4 C 10.04). Gemäß der Vermutungsregel nach § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO sind Auswirkungen i. S. v. § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO i. d. R. anzunehmen, wenn die Geschossfläche eines großflächigen Betriebs 1.200 m² überschreitet. Kann für ein Vorhaben eine Atypik nachgewiesen werden, fällt es nicht unter das Regelungssystem des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO und kann auch außerhalb von Kerngebieten und ausdrücklich dafür ausgewiesenen Sondergebieten zulässig sein.⁶ Die Atypik ist als Ausnahme und nicht als Regel zur Bestimmung der Zulässigkeit zu begreifen. Darüber hinaus muss ein großflächiges Vorhaben des Lebensmitteleinzelhandels mit dem Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW entsprechen (vgl. Kapitel 2.1).

2.5.1 Atypik

Die wichtigen Anhaltspunkte und Kriterien zur Beurteilung der Frage, ob im Falle eines Vorhabens eine Atypik in Form einer besonderen städtebaulichen oder betrieblichen Situation vorliegt und somit auf dieser Grundlage dieser Betriebstyp nicht zu dem Betriebstyp

⁵ Quelle: Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes NRW; Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes NRW: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021).

⁶ Quelle: <https://bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf> : Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, S. 8 (Zugriff: 05.03.2024)

zu rechnen ist, den die Vermutungsregel des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO beschreibt, gibt u. a. ein Urteil des OVG NRW aus dem Jahr 2013 (Urteil OVG NRW 2 A 1510/12 vom 02.12.2013).

Das **OVG NRW** greift zur Beurteilung der Frage nach einer atypischen Fallgestaltung (hier die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes), verschiedene (städtebauliche) Indikatoren auf und stützt sich dabei auf einschlägige Urteile (u. a. Grundsatzurteil des BVerwG vom 24. November 2005 – 4C 10.04).

Gemäß dem OVG-Urteil sei eine solche atypische Situation gegeben, wenn „[...] es sich um ein Vorhaben, das aufgrund seines Betriebstyps oder der besonderen städtebaulichen Situation nicht zu dem Betriebstyp gerechnet werden kann, den der Ordnungsgeber dem § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO zugrunde gelegt hat. [...] Auf der städtebaulichen Seite können Abweichungen von der dem § 11 Abs. 3 BauNVO zugrunde liegenden typischen Situation z. B. darin bestehen, dass der Einzugsbereich des Betriebs im Warenangebot bisher unterversorgt ist, [...] oder dass der Betrieb in zentraler und für die Wohnbevölkerung allgemein gut erreichbarer Lage errichtet werden soll.

Die Widerlegung der Vermutung des § 11 Abs. 3 Satz 3 BauNVO hängt danach maßgeblich davon ab, welche Waren angeboten werden, auf welchen Einzugsbereich der Betrieb angelegt ist und in welchem Umfang zusätzlicher Verkehr hervorgerufen wird. Entscheidend ist, ob der Betrieb über den Nahbereich hinauswirkt und dadurch, dass er unter Gefährdung funktionsgerecht gewachsener städtebaulicher Strukturen weiträumig Kaufkraft abzieht, auch in weiter entfernten Wohngebieten die Gefahr heraufbeschwört, dass Geschäfte schließen, auf die insbesondere nicht motorisierte Bevölkerungsgruppen dort angewiesen sind. Nachteilige Wirkungen dieser Art werden noch verstärkt, wenn der Betrieb in erheblichem Umfang zusätzlichen gebietsfremden Verkehr auslöst. [...] Dabei kann allerdings die jeweilige Siedlungsstruktur nicht außer Betracht bleiben. [...]

Greift die Vermutungsregel wegen des Vorliegens einer atypischen Fallgestaltung nicht, ist im Weiteren – quasi in einem zweiten Schritt – im Hinblick auf die tatsächlichen Umstände des Einzelfalls aufzuklären, ob der zur Genehmigung gestellte großflächige Einzelhandelsbetrieb gleichwohl im Einzelfall mit Auswirkungen der in § 11 Abs. 3 Satz 2 BauNVO genannten Art verbunden sein wird oder kann (Urteil OVG NRW 2 A 1510/12 vom 02.12.2013)“.

Ergänzend dazu wird im Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels folgendes formuliert: „Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels sind – unabhängig davon, ob es sich ggf. um einen Vollsortimenter oder einen Discounter handelt – nicht betrieblich atypisch (vgl. VGH Baden-Württemberg, 12.07.2006, 3 S 1726/05).“⁷ Dennoch sind diese Betriebe gemäß Einzelhandelserslass NRW 2021 als „Nahversorger auch außerhalb von Kern- und Sondergebieten zulässig, sofern sie in städtebaulich atypischen Situationen keine Auswirkungen im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO haben.“

⁷ Quelle: <https://bauministerkonferenz.de/Dokumente/42320580.pdf/>: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels (Gesetzgebungsstand: September 2017) beschlossen durch die Fachkommission Städtebau am 28. September 2017, Seite 8 (Zugriff: 03/2024)

Anhaltspunkte für eine städtebauliche Atypik liegen dann vor, wenn ein Vorhaben:

- a) städtebaulich integriert ist,
- b) die verbrauchernahe Versorgung sichert,
- c) hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens verträglich ist und
- d) der Flächenanteil für nicht nahversorgungsrelevante Sortimente weniger als 10 % der Verkaufsfläche beträgt.

Bezogen auf den Lebensmitteleinzelhandel können sich zudem Anhaltspunkte für eine Atypik nach § 11 Abs. 3 Satz 4 BauNVO aus der Gliederung und Größe der Gemeinde und ihrer Ortsteile und dem Warenangebot eines Betriebes ergeben.

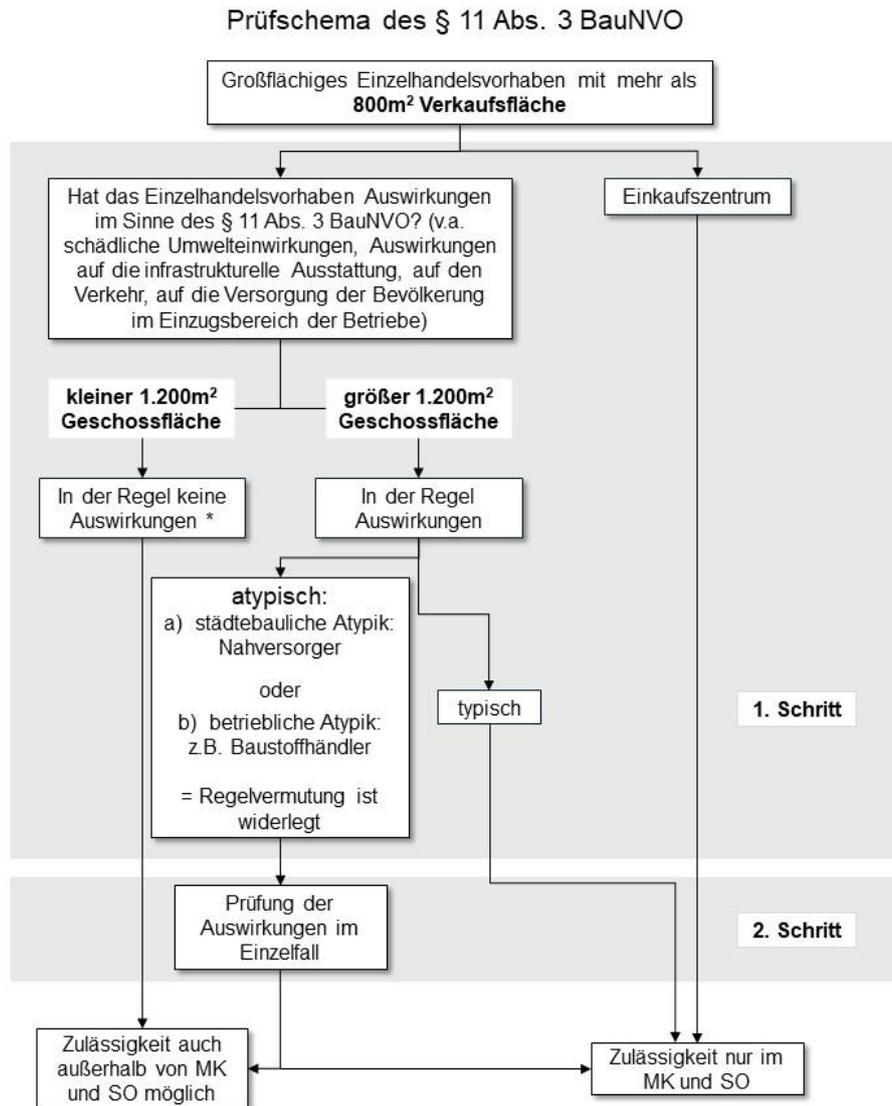
Eine verbrauchernahe Versorgung wird gesichert, wenn eine funktionale Zuordnung zu einem oder mehreren Wohngebiet(en) vorliegt und der angesprochene Kundenkreis überwiegend aus dem fußläufig erreichbaren Umfeld stammt; das heißt, wenn der voraussichtliche Umsatz des Vorhabens für nahversorgungsrelevante Sortimente überwiegend aus diesem Umfeld generiert wird. In diesem Nahbereich muss, basierend auf der ansässigen Bevölkerung, ein ausreichendes Kaufkraftpotenzial vorhanden sein. Damit verbunden sollte der Gesamtumsatz des Vorhabens in der Regel 35%⁸ der relevanten Kaufkraft der Bevölkerung im Nahbereich nicht überschreiten. Das schließt Standorte abseits von Wohnbebauung oder mit zu geringer Bevölkerungsdichte aus. Es sei darauf hingewiesen, dass die wohnortnahe Versorgungsaufgabe – insbesondere in ländlich geprägten Siedlungsräumen – nicht im Sinne einer reinen fußläufigen Funktion zu definieren ist.⁹

In der folgenden Abbildung wird das Prüfschema dargestellt

⁸ Nur in begründeten Ausnahmefällen kann unter Berücksichtigung der Besonderheiten des Einzelfalls von den 35 % auf einen Wert von bis zu maximal 50% abgewichen werden.

⁹ Quelle: Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung; Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie 2021: Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021)

Abbildung 1: Prüfschema Atypik



*Der Fall, in dem unterhalb 1.200 Auswirkungen vorliegen, ist wegen mangelnder Praxisrelevanz nicht dargestellt.

Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: Bauministerkonferenz 2017: Leitfaden zum Umgang mit § 11 Abs. 3 BauNVO in Bezug auf Betriebe des Lebensmitteleinzelhandels

2.5.2 Ziel 6.5-2 des Landesentwicklungsplans NRW

Ziel 6.5-2 des LEP NRW regelt die Errichtung oder Erweiterung von Vorhaben i. S. d. § 11 Abs. 3 Bau NVO mit zentrenrelevanten Kernsortimenten. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen grundsätzlich nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen oder in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen entwickelt werden. Jedoch dürfen ausnahmsweise Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten angesiedelt werden, wenn die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe eine Ansiedlung im zentralen Versorgungsbereich nicht zulassen, die Vorhaben einer wohnortnahen Versorgung dienen und die zentralen Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Damit soll dem

Umstand Rechnung getragen werden, dass, auch wenn es nicht immer möglich sein kann, zentrale Versorgungsbereiche zu definieren, die den Kriterien der bundesrichterlichen Rechtsprechung genügen, in allen Kommunen ein möglichst dichtes und zukunftsfähiges Netz von Nahversorgungsangeboten (auch mit großflächigen Angeboten) langfristig aufzubauen bzw. sicherzustellen.

Bei zwei Ansiedlungsvorhaben von Betrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche in Dortmund und Euskirchen urteilte das OVG NRW entgegen dieser sowohl aus Sicht der Landesregierung NRW als auch der Städte und Gemeinden im Land NRW wichtigen Zielstellung. Das Urteil des OVG NRW (Dortmund 2020 (Az.: 7 D 49/16.NE)) wurde in dem Fall in Euskirchen (OVG NRW, Az.: D 291/21.NE) bestätigt. Eine in vergleichbaren Fällen anders auslegende Rechtsprechung ist daher absehbar nicht zu erwarten.

Die aktuelle Rechtsprechung¹⁰ legt dabei vor allem die erste Ausnahmenvoraussetzung (vgl. Kapitel 2.1) sehr eng aus. Die städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründe müssen in der Beschaffenheit des zentralen Versorgungsbereichs selbst liegen. Eine entsprechende räumliche Distanz zwischen dem Vorhabenstandort/dem zu versorgenden Raum und einem zentralen Versorgungsbereich spielt nach Ansicht des OVG NRW keine Rolle. Zudem sind eine komplizierte Grundstücksparzellierung oder das Fehlen von Investoren nicht hinreichend, um eine fehlende Ansiedlungsmöglichkeit im zentralen Versorgungsbereich zu belegen. Ein Ausnahmegrund ergibt sich ebenfalls nicht daraus, dass die alternative Ansiedlung in einem zentralen Versorgungsbereich nicht ausreichend sein könnte, um eine wohnortnahe Versorgung in der Umgebung des Plangebiets sicherzustellen. Vor diesem Hintergrund erscheint es für derartige Vorhaben nur in wenigen Einzelfällen wahrscheinlich, dem ersten Ausnahmekriterium in der Auslegung des OVG NRW zu genügen. Hinzu kommt die mögliche Auslegung einzelner Rechtsexperten in NRW, dass nicht nur der oder die nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereiche in die Betrachtung mit einbezogen werden müssen, sondern sämtliche zentralen Versorgungsbereiche einer Kommune auf ihre Beschaffenheit geprüft und das Vorhandensein von Potenzialflächen ausgeschlossen werden. Bei großen Kommunen mit vielen zentralen Versorgungsbereichen wie der Stadt Bochum erscheint das nahezu ausgeschlossen. Das Land NRW als Verordnungsgeber ist sich der schwierigen Sachlage bewusst und arbeitet aktuell an einer Handreichung o. ä., um die Gemeinden des Landes wieder in die Lage zu versetzen, entsprechende Verfahren sowohl im Einklang mit der Auslegung des OVG NRW als auch den Zielvorstellungen der Gemeinden rechtssicher durchzuführen. Zum Zeitpunkt der Erstellung/des Beschlusses der erneuten Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels für die Stadt Bochum steht diese Handreichung noch aus.

Aber unabhängig von dieser Handreichung muss es Ziel einer Großstadt wie Bochum sein, auch zukünftig auf ein möglichst dichtes Netz von Nahversorgungsstandorten zu setzen. Die aktuell insbesondere von einigen Betreibern favorisierte Vorgehensweise über den Nachweis einer städtebaulichen Atypik kann und sollte dabei aber auch in Zukunft nur eine Ausnahme bleiben, birgt sie doch zu viele Gefahren für eine geordnete städtebauliche

¹⁰ Urteil des OVG NRW - 7 D 291/21.NE – vom 21. April 2023 (Euskirchen)

Entwicklung innerhalb Bochums: nicht nur die mögliche Vorbildwirkung im Rahmen von unbepflanzten Innenbereichen (§ 34 BauGB) kann dann zu einer deutlichen Zunahme von Ansiedlungsanfragen und damit einhergehend zu in der Summe negativen (bzw. schädlichen) Auswirkungen führen, auch die zur erwartende deutliche Zunahme von entsprechenden Einzel-Standort-Gutachten und die in diesem Zusammenhang fehlende gesamtstädtische Betrachtung können sehr schnell zu entsprechenden Schieflagen in der Stadt Bochum führen.

3 Allgemeine Rahmenbedingungen und Trends der Einzelhandelsentwicklung

Seit Jahrzehnten unterliegt der Einzelhandel einem ständigen Wandel. Neben den allgemeinen betriebstypischen Entwicklungen zeigt sich eine enorme Dynamik aufgrund des Strukturwandels im Einzelhandel, welcher durch die Digitalisierung und den Onlinehandel hervorgerufen wird. Zudem haben Megatrends und aktuelle Krisen wie die Corona-Pandemie, der Ukraine-Krieg mit seinen Folgen sowie die bestehende Inflation einen erheblichen Einfluss auf die Entwicklung des Einzelhandels. In den Städten und Zentren überlagern sich somit stadtstrukturelle und städtebauliche **Wandlungsprozesse**, angestoßen von übergeordneten Trends und Entwicklungen, die in Wechselbeziehungen stehen und sich teilweise bedingen.

3.1 Megatrends

Zu den sogenannten Megatrends, die sich auch räumlich in den Städten und Innenstädten niederschlagen, zählen:

- **Gesellschaftlicher Wandel:** Städte sind Spiegelbilder der Gesellschaft und zeigen die Folgen des sozialen Wandels auf räumlicher Ebene. In den letzten Jahren und Jahrzehnten haben sich verschiedene Veränderungen in der Gesellschaft abgezeichnet, die Auswirkungen auf Stadtstrukturen haben. Zunächst ändert sich mit dem demografischen Wandel die Zusammensetzung der Bevölkerung. Dabei sind die Alterung der Gesellschaft und die zurückgehende Geburtenrate zentrale Aspekte. Aber auch die Migration trägt zu Veränderung der demografischen Struktur bei.¹¹ Gleichzeitig zeichnen sich in der Stadtbevölkerung immer stärkere Individualisierungs- und Pluralisierungstendenzen ab. Im Zuge der Individualisierung kommt es zur Entfremdung von traditionellen gesellschaftlichen Bindungen und Normen zugunsten der Freiheit und Selbstverwirklichung. Pluralisierung hingegen bezieht sich auf die Zunahme von Vielfalt und Verschiedenartigkeit. Dadurch kann eine Gesellschaft diverser werden, es können aber auch Konflikte auftreten, wenn das Nebeneinander und Miteinander zu unterschiedlich ist. Auch die Stadtplanung muss sich auf diese Veränderungen aufgrund unterschiedlicher Ansprüche einstellen und entsprechende Lösungen finden.
- **Verkehrswandel:** Das aktuelle Verkehrssystem bzw. die Zentren sind durch dominante Hauptstraßen mit viel Autoverkehr und damit einhergehenden Umweltbelastungen gekennzeichnet. Gleichzeitig sind die städtischen Zentren auf eine gute Erreichbarkeit sowie Wirtschafts- und Lieferverkehre angewiesen. Wenngleich ein Wandel der Mobilität für die Zukunft unabdingbar ist, wird diese Thematik polarisiert diskutiert. Für eine nachhaltige Mobilität ist ein Mix aus verschiedenen Maßnahmen nötig,

¹¹ vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Querschnitt/Demografischer-Wandel/_inhalt.html#sprg588250
(Zugriff: 02.03.2023)

wobei insbesondere die Stärkung des Umweltverbunds¹² als eine maßgebliche Stell- schraube gilt. Durch die Beschränkung des motorisierten Individualverkehrs (in den Zentren) bei gleichzeitig verdichtetem Netz für den Fuß- und Radverkehr und des öf- fentlichen Nahverkehrs, kann die Mobilität der Zukunft eingeleitet werden. So haben beispielsweise insbesondere in größeren Städten Sharing-Angebote an Bedeutung ge- wonnen. Diese sollen zu einer Reduzierung des Verkehrsaufkommens, zur Verringe- rung des Parkplatzbedarfs sowie zur Reduzierung privater Pkw und Förderung von umweltfreundlicheren Transportoptionen beitragen. Die Kombination umweltfreundli- cher Verkehrsmittel (multimodale Verkehrssysteme) sollte sowohl in städtischen als auch in ländlichen Gebieten verbessert werden. Dabei sollte vor allem die Möglich- keit geboten werden, sich zwischen verschiedenen Verkehrsmitteln auf einer Strecke ent- scheiden und je nach Bedarf und Situation das Verkehrsmittel wechseln zu können. Es gibt eine Vielzahl von planerischen Ansätzen und Beispielen im In- und Ausland, die eine Verkehrsberuhigung und die Priorisierung von Fuß- und Radverkehr explizit mit einer Stärkung von Zentren und ihrer Aufenthaltsqualität verknüpfen (z. B. Konzept der „15-Minuten-Stadt“/Paris, Umgestaltung der Mariahilfer Straße/Wien).

- **Klimaresiliente Stadt/Klimaanpassung:** Städte sind durch ihren hohen Energiebedarf Beschleuniger des Klimawandels und sind je nach Lage und Struktur selbst unter- schiedlich intensiv von ihm betroffen. Klimafolgen schaden dem gesamtstädtischen System und haben negative Auswirkungen auf das Verkehrs- und Abwassersystem, das Stadtklima und die Lebensmittel- und Trinkwasserversorgung. Durch einen hohen Versiegelungsgrad und einen Mangel an Grünräumen entstehen urbane Hitzeinseln. Zudem häufen sich Extremwetterereignisse in Form von Starkregen, Überschwem- mungen und Stürmen. So stehen insbesondere die verdichteten städtischen Zentren im Mittelpunkt des Interesses hinsichtlich künftiger Maßnahmen zum Klimaschutz sowie zur Klimafolgenanpassung mit den Handlungsfeldern Abkühlung, Verschattung, Re- genwassermanagement. Diese sind notwendig, um zukünftig die Lebensqualität und Aufenthaltsqualität zu gewährleisten. Dabei ist beispielsweise der Ausbau der grünen und blauen Infrastruktur bedeutend. Neue urbane Grünräume, Dach- und Fassaden- begrünungen und eine nachhaltige Wasserinfrastruktur sorgen für Verschattung und haben gleichzeitig einen Kühlungseffekt in stark versiegelten Städten. Zusätzlich wird die Lebensqualität durch Frisch- und Kaltluftschneisen und eine bessere Luftqualität erhöht. Weitergehend lassen sich die Klimafolgen etwa durch die Installation von Trinkbrunnen für den Menschen sowie Tiere angenehmer gestalten. Grün- und Freiflä- chen sollten sinnvoll miteinander vernetzt werden und neben der Klimaanpassung weitere Funktionen für Sport, Freizeit und Erholung anbieten. Neben den Begrünungs- maßnahmen ist der Ausbau erneuerbarer Energien von hoher Bedeutung, um Emissio- nen einzusparen. Ebenso sollte der Ressourcenverbrauch durch Ausschöpfung von energetischen Sanierungspotenzialen, Optimierung der Gebäudehüllen und Nutzen von nachhaltigen Baumaterialien reduziert werden. Diese Verringerung des

¹² Kooperation der umweltfreundlichen Verkehrsmittel

Ressourcenverbrauchs kann sich u. a. aufgrund der steigenden Energiepreise, die für Gewerbetreibende eine große Herausforderung darstellen, als eine Hilfe herausstellen.

- **Digitale Transformation:** Die Digitalisierung hat erhebliche Auswirkungen auf die städtischen Systeme und Zentren. Dabei haben die Kontaktbeschränkungen und übrigen Maßnahmen im Zuge der Eindämmung der Corona-Pandemie gezeigt, dass digitale Angebote von weiten Bevölkerungsteilen sehr schnell angenommen wurden. Daneben wurde auch der Strukturwandel im Einzelhandel weiter beschleunigt. Streaming- und Lieferdienste haben ihre Angebote erweitert, stationär gebundene, urbane Erlebnisse wie Kinos oder Restaurants haben Konkurrenz in der digitalen Welt bekommen. Hinzu kommt die gestiegene Akzeptanz von Arbeit im Homeoffice bzw. Remote Work. Es ist davon auszugehen, dass immer mehr Technologien der Smart City zum Einsatz kommen. Intelligente Informations- und Kommunikationstechnologien können eingesetzt werden, um die Lebensqualität in Städten durch eine Vernetzung städtischer Infrastrukturen zu erhöhen und Teilhabemöglichkeiten zu verbessern. Digitale Formen der Kommunikation und Informationsbereitstellung können einen positiven Einfluss auf Entwicklungs- und Planungsprozesse haben und dafür sorgen, dass diese effizienter, partizipativer und transparenter gestaltet werden. Bürgerinnen und Bürger können beispielsweise in städtebauliche Planungsprozessen leichter und schnelle reingebunden werden.
- **Urbanisierung/neue Urbanität:** Im Zeitalter von veränderten Arbeitswelten (u. a. Remote Work, Co-Working), explodierenden Online-Angeboten und gut ausgebauten Pendlerverbindungen minimiert sich die individuelle Abhängigkeit der Menschen von städtischen Zentren. Neben der „**Verdörflichung**“ der Stadt kommt es zu einer „**Verstädterung**“ des Landes. Urbanität löst sich damit vom physischen Raum: denn die Rückkehrenden, Wochenend-Dörflerinnen und Dörfler und Landliebhaverinnen und -liebhaber bringen ihr urbanes Mindset mit und verändern ihr Umfeld entsprechend.¹³ Trotzdem wird die Urbanisierung auch in Zukunft weiter zunehmen. Die urbanen Reize wie etwa kulturelle und soziale Diversität, differenzierte Arbeits- und Bildungsmöglichkeiten sowie letztendlich das Versprechen von individueller Freiheit werden wie bisher für einen überwiegenden Zuzug in urbane Räume sorgen.
- **Funktionswandel der Zentren:** Es lässt sich ein Bedeutungs- und Funktionswandel der Stadtzentren beobachten. Wenngleich die städtischen Zentren seit jeher multifunktional geprägt sind, d. h. eine Nutzungsmischung insbesondere aus Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk, Kunst/Kultur und Bildung aufweisen, stellte doch der Einzelhandel die wesentliche, tragende Säule als innerstädtischer Magnet und Frequenzerzeuger dar. Im Zuge der Digitalisierung und der Zunahme des Onlinehandels kam und kommt es zunehmend zu Schließungen von inhabergeführten Einzelhandelsbetrieben, die die Umsatzeinbußen nicht so gut verkraften wie große Filialunternehmen. In der Folge ist eine Zunahme von Leerständen zu beobachten. Nicht in allen Fällen ist eine Nachnutzung durch Einzelhandel sinnvoll und möglich, so dass neue/innovative Konzepte und Lösungen gefragt sind.

¹³ <https://www.zukunftsinstitut.de/dossier/megatrend-urbanisierung/> (Zugriff 11/2023)

- **Wachsende Bedeutung Dritter Orte:** Der Begriff „Dritter Ort“ stammt aus der Philosophie: Dabei versteht man unter dem Ersten Ort das Zuhause eines Menschen, unter dem Zweiten Ort den Arbeits- oder Bildungsort. Als Dritten Ort bezeichnet man einen Ort, den man gerne aufsucht und wo zwischenmenschliche Begegnungen stattfinden (bspw. öffentliche Räume wie Parks und Plätze, Sport- und Kulturstätten oder Geschäfte und Gastronomie). Die Zentren können und sollen auch vor dem Hintergrund der Schaffung von Aufenthaltsräumen (insbesondere ohne Konsumzwang), eine solche Funktion wahrnehmen. Die Inflation sorgt derzeit für eine spürbare Kaufzurückhaltung, ob im Einzelhandel, der Gastronomie oder im Freizeitbereich. Um die Zentren trotzdem mit Leben zu füllen, sind diese Räume von zunehmender Bedeutung.¹⁴

Räumliche Konsequenzen für die Zentren und Innenstädte aus den übergeordneten Megatrends

- Innenstädte müssen sich klimaangepasst und klimaresilient aufstellen (Schaffung von mehr Grün- und Versickerungsflächen, von verschatteten Räumen und Installation von Trinkbrunnen u. a.), insbesondere um die Aufenthaltsqualität auch künftig zu gewährleisten.
- Der Verkehrswandel geht einher mit einer Umnutzung von Flächen in den städtischen Zentren, die zum einen zu einer Verbesserung der verkehrlichen Situation aber zum anderen auch der Aufenthaltsqualität beitragen können.
- Die Zentren werden multifunktionaler: der stationäre Einzelhandel bleibt tragende Säule, wird jedoch zunehmend und stärker als bisher mit anderen Nutzungen durchmischt. Innovative Nutzungen, hybride Angebote und auch das Thema Wohnen im Zentrum gewinnen an Bedeutung.
- Nicht jede vormals mit Einzelhandel belegte Immobilie lässt sich auch wieder mit der renditestarken Nutzung Einzelhandel nachnutzen. Viele Immobilieninhaber sind derzeit in einer abwartenden Haltung, ein Umdenken diesbezüglich findet noch zu zögerlich statt. Die Dauer von Leerständen erhöht sich dadurch, was wiederum städtebauliche Missstände zur Folge haben kann.
- Eine immer älter werdende und immobilere Gesellschaft braucht dezentrale Versorgungsangebote vor allem im Bereich Lebensmittel in Wohnortnähe – auch außerhalb der Zentren. Dennoch bleiben Anbieter von Lebensmitteln als frequenzerzeugende und funktionstragende Bausteine in den Zentren relevant, nicht zuletzt auch, weil sich Synergien zu anderen Nutzungen im Zentrum ergeben können.

¹⁴ vgl. <https://wb-web.de/aktuelles/der-dritte-ort-versuch-einer-beschreibung.html> (Zugriff: 08.02.2024)

3.2 Entwicklungen im Einzelhandel

Wesentliche Trends mit direktem Bezug zum Einzelhandel, die einen nicht unerheblichen Einfluss auf die Entwicklung städtischer Zentren und der räumlichen Einzelhandels- bzw. Versorgungsstruktur haben, werden nachfolgend skizziert:

Entwicklungen auf der Nachfrageseite

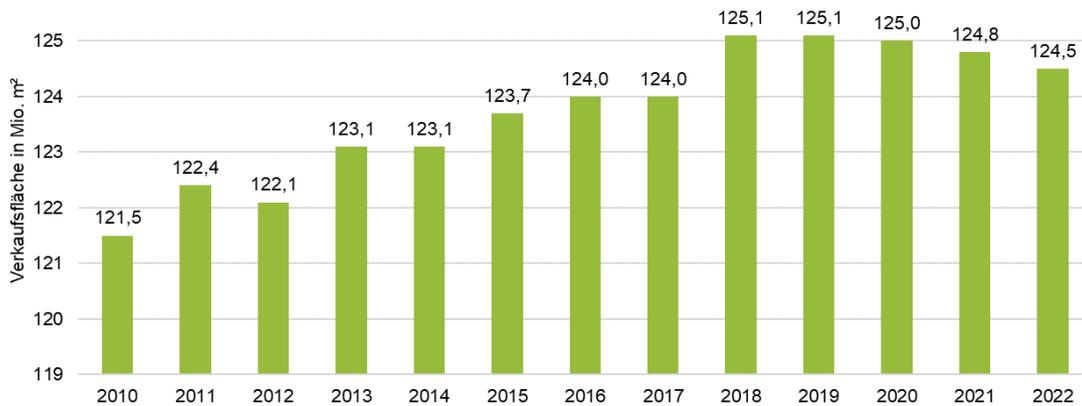
- Deutschland zeichnet sich im Wesentlichen durch eine stabile gesamtwirtschaftliche Entwicklung aus, die – auch durch das stetige Bevölkerungswachstum – zu einem kontinuierlich wachsenden Kaufkraftpotenzial geführt hat. Der Anteil des Einzelhandels an den privaten Konsumausgaben beläuft sich im Jahr 2022 auf 33 % (HDE-Zahlenspiegel 2023).¹⁵
- „Die **demografischen Veränderungen** und ihre Folgen sind in Deutschland seit vielen Jahren in nahezu allen Lebensbereichen spürbar. Ihre Ursachen sind in erster Linie die kontinuierlich steigende Lebenserwartung, das dauerhaft niedrige Geburtenniveau und die wachsende nationale und internationale Mobilität. Diese drei demografischen Dauertrends führen dazu, dass sich die Bevölkerung in ihrer Struktur bereits gewandelt hat und laufend weiter verändern wird.“¹⁶ Das bleibt nicht ohne Folgen für den Einzelhandel.
- Veränderungen in der Bevölkerungsstruktur bedingen insbesondere im Zusammenhang mit der Digitalisierung eine Zunahme der **Bedeutung des Onlinehandels**. So wird festgestellt, dass knapp ein Drittel der Menschen in Deutschland präferiert, Produkte im Internet zu erwerben, wenngleich sich das Gros jedoch als Käufertyp bezeichnet, bei dem neben dem Einkauf online auch der Gang in ein Geschäft Relevanz hat (siehe dazu HDE-Online-Monitor 2023). So sind zwischen der traditionell stationären Kundschaft, den selektiv Onlinekaufenden sowie den begeisterten Onlinekaufenden zu unterscheiden.
- Bezogen auf den stationären Einzelhandel entscheiden sich die Kaufenden weiterhin bewusst für einen **Versorgungs- oder Erlebniseinkauf**. Dabei zählt beim Versorgungseinkauf insbesondere die Erreichbarkeit, der Preis oder der dringende bzw. kurzfristige Bedarf (auch in Abgrenzung zum Online-Einkauf), während der Erlebniseinkauf durch Faktoren wie Qualität und Atmosphäre gekennzeichnet ist. Der Erlebniseinkauf ist Bestandteil der Freizeitgestaltung. Vor diesem Hintergrund sind Kopplungen mit anderen Aktivitäten und Nutzungen (Shopping, Dienstleistung, Gastronomie) von besonderer Bedeutung, während der Versorgungseinkauf durch eine zunehmende Discoutorientierung und Schnäppchenkäufe gekennzeichnet ist.

¹⁵ Handelsverband Deutschland e. V. (HDE) 2023: Zahlenspiegel 2023

¹⁶ Quelle: <https://www.demografie-portal.de>, (Zugriff im März 2020)

Trends auf der Angebotsseite

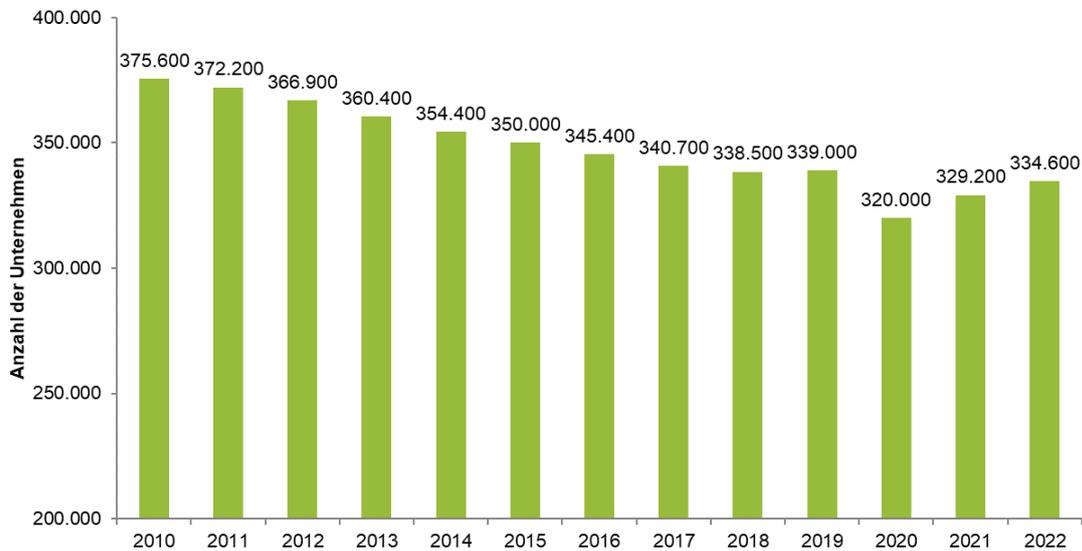
Abbildung 2: Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022)



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Handelsverband Deutschland (HDE-Zahlenspiegel 2023); Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2010 bis 2021 (in Millionen m²)

- Zwischen den Jahren 2010 und 2020 erhöhte sich die **Verkaufsfläche** des Einzelhandels in Deutschland von rund 122 Mio. m² um ca. 3 % auf rund 125 Mio. m²¹⁷. Die jährlichen Zuwachsraten sind in den letzten Jahren jedoch gesunken und weisen auf Sättigungstendenzen und einen sich verschärfenden Wettbewerb hin. Dieser Trend hat sich sowohl 2021 als auch 2022 fortgesetzt.

Abbildung 3: Zahl der Unternehmen im Einzelhandel (2010 bis 2021)

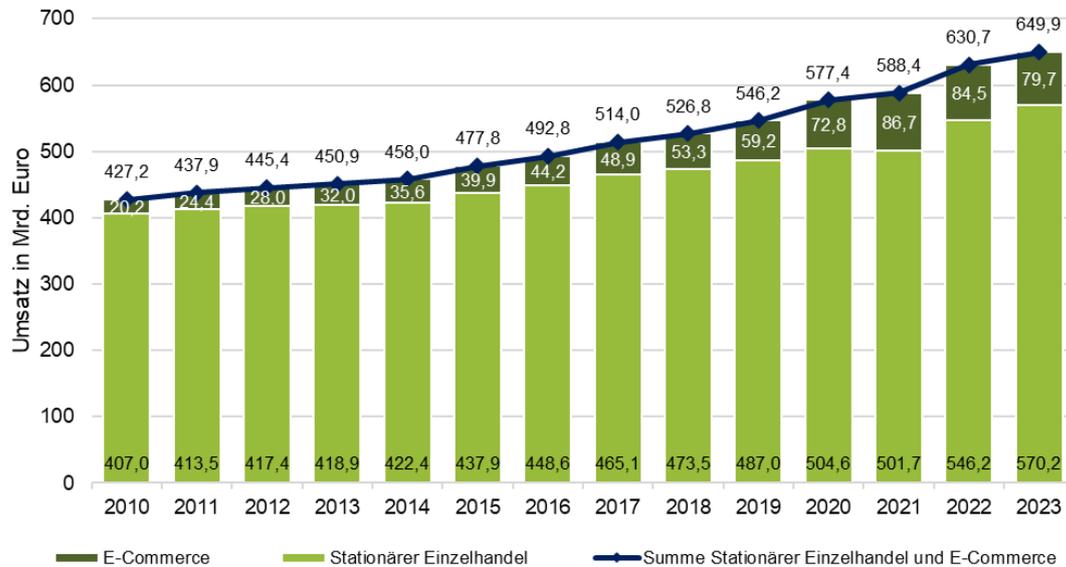


Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt, Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2021; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

¹⁷ Quelle: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE): Entwicklung der Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 1970 bis 2020 (in Millionen m²), Abruf unter www.statista.de, (Zugriff: 07/2024)

- Zwischen 2010 und 2019 sank die Zahl der Unternehmen im Einzelhandel von rund 376.000 um etwa 10 % auf rund 339.000¹⁸. Im Jahr 2020 ist ein deutlicher Rückgang der Anzahl der Betriebsstätten auf 320.000 zu verzeichnen (Schließungen aufgrund der Corona-Pandemie). Im Jahr 2022 stieg die Anzahl dann wieder an, jedoch nicht vollständig auf das Vor-Krisen-Niveau.

Abbildung 4: Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023)



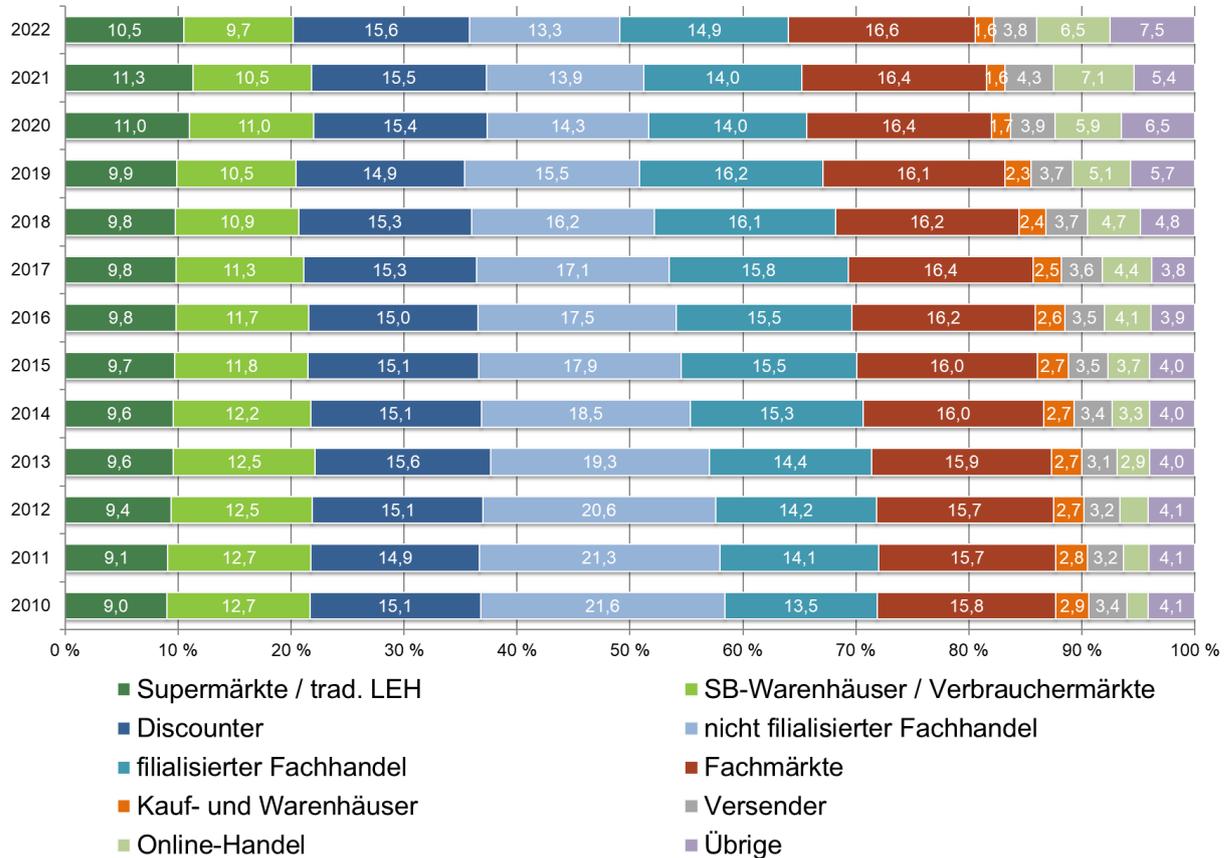
Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Statistisches Bundesamt; Handelsverband Deutschland: Umsatz im Einzelhandel im engeren Sinne in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023 (Einzelhandelsumsatz im engeren Sinne = Einzelhandel ohne Kfz, Tankstellen, Brennstoffe und Apotheken) und Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2009 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

- Der **Umsatz** im Einzelhandel konnte sich nach der Finanz- und Wirtschaftskrise im Jahr 2009 erholen. Nach einem zwischenzeitlich rückläufigen Gesamtumsatz von rund 419 Milliarden Euro im Jahr 2009, wurde im Jahr 2019 ein Gesamtumsatz von rund 546 Milliarden Euro im deutschen Einzelhandel erzielt, was einem Zuwachs von rund 30 % entspricht. Im Jahr 2023 wurde ein Gesamtumsatz von rund 650 Milliarden Euro erzielt.
- Infolge der Corona-Pandemie kam es 2021 zu leichten **Umsatzrückgängen** im Vergleich zum Vorjahr, jedoch blieb der Umsatz auf weiterhin hohem Niveau trotz der Lockdowns im stationären Einzelhandel. Für die Jahre 2022 und 2023 sind Umsatzanstiege auf rund 630 Milliarden Euro bzw. 650 Milliarden Euro zu verzeichnen. Damit liegen die jährlichen Zuwachsraten im Bereich der Zeit vor der Corona-Pandemie. Allerdings ist dabei auch zu berücksichtigen, dass der Einzelhandelsumsatz 2023 über

¹⁸ Quelle: Statistisches Bundesamt: Anzahl der Unternehmen im Einzelhandel in Deutschland in den Jahren 2002 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

höhere Preise nominal um drei Prozent zum Vorjahr wächst, preisbereinigt jedoch vier Prozent seiner Erlöse verliert.¹⁹

Abbildung 5: Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2022



Quelle: Darstellung Junker+Krusse, Grundlage: IfH Köln GmbH, Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2022; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

- Es lässt sich ungebrochen eine fortschreitende **Konzentrationstendenz** im Einzelhandel erkennen: Insbesondere (zumeist großflächige) Fachmärkte, Discounter und Filialisten expandieren weiterhin deutlich. In der Folge steigt der Druck vor allem auf inhabergeführte Geschäfte, die, neben Umsatzeinbußen aufgrund eines erhöhten Wettbewerbsdrucks, auch unter Nachfolgeproblemen im Zuge des Generationenwechsels leiden. Während der nicht-filialisierte Fachhandel im Jahr 2010 noch einen Marktanteil von 21,6 % einnahm, lag dieser 2022 nur noch bei 13,3 %²⁰. Supermärkte und Discounter, Fachmärkte und der filialisierte Non-Food-Einzelhandel konnten ihre Marktposition hingegen weitgehend behaupten. Doch nicht nur inhabergeführte Einzelhandelsgeschäfte gerieten in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Neben der

¹⁹ Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Weihnachtspressekonferenz Handelsverband Deutschland (HDE), 13. November 2023

²⁰ Quelle: IfH Köln GmbH: Einzelhandelsumsatz in Deutschland nach Vertriebsformen in den Jahren 2000 bis 2022; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2023)

anhaltenden „Warenhauskrise“ war dies vor allem auch in Insolvenzen ehemals namhafter Filialisten (u. a. Görtz, Salamander, P&C, Gerry Weber) ablesbar.

- Die Gesamtzahl der **Einkaufszentren** ist zwischen 2010 und 2023 konstant, wenn auch langsam, gestiegen. Waren es im Jahr 2010 noch 428 Center mit einer Gesamtfläche von 13,5 Mio. m², existierten im Jahr 2023 509 mit einer Gesamtfläche von 16,4 Mio. m².²¹ Dabei stehen neue Konzepte von Centern und neu entstehende Flächen dem Revitalisierungsbedarf von in die Jahre gekommenen Centern gegenüber. Hier sind es vor allem die „kleineren“ Passagen und Einkaufszentren, die minderngenutzte Flächen, Leerstände, Gestaltungsmängel und Investitionsstaus aufweisen und einen städtebaulichen Missstand in einzelnen städtischen Zentren darstellen.
- In den 1980er und 1990er Jahren waren es vor allem „klassische“ Fachmärkte, Lebensmittelanbieter und Einkaufszentren, die durch Neuentwicklungen an peripheren Standorten für eine räumliche Angebotsverschiebung an Pkw-kundenorientierte Standorte mit hoher Flächenverfügbarkeit (sogenannte sekundäre Standortnetze) sorgten und so mit den Angeboten in den Zentren in Konkurrenz traten. Auch wenn diesem Entwicklungstrend durch planerische Steuerung deutlich entgegengewirkt werden konnte, stehen häufig noch Standorte ohne Bezug zu gewachsenen städtebaulichen Zentren im Fokus der Betreiber und Projektentwickler. Neben den Lebensmittel-discountern mit ihren wechselnden **Aktionswaren** (in auch zentrenrelevanten Warengruppen wie Unterhaltungselektronik und Bekleidung) weisen auch Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten (wie beispielsweise Möbelfachmärkte) umfangreiche zentrenrelevante **Randsortimentsangebote** (z. B. Glas, Porzellan, Keramik, Haushaltswaren) auf, die den Wettbewerbsdruck auf Anbieter in zentralen Versorgungsbereichen erhöhen. Auch für **Factory-Outlet-Center** entstehen deutschlandweit immer mehr Standorte. Diese konzentrierten Ansammlungen von Fabrikverkaufsläden zum Vertrieb von spezifischen Waren aus eigener Produktion an peripheren, verkehrsorientierten Standorten weisen in der Regel weitreichende Einzugsbereiche und einen Angebotsschwerpunkt im Bereich Bekleidung und Schuhe auf.
- Auf der anderen Seite positionieren sich einige, üblicherweise großflächige Anbieter, auch mit **kleineren Betriebskonzepten** in vorzugsweise (hoch)verdichteten integrierten, zentralen Lagen. Dazu gehören Lebensmittelanbieter, aber auch Möbel- oder Baumärkte sowie Spielwaren- oder Sportfachmärkte. Andere Betriebe ziehen sich aus bestehenden Flächen zurück, wie beispielsweise Elektronikfachmärkte oder auch Warenhäuser (Umwandlung bisheriger Verkaufsfläche in Lagerfläche, Untervermietung, Gastronomienutzung, o. ä.).
- Mit sich verändernden Betriebsformen und Konzepten treten auch „neue“ **Kundenmagnete** auf den Markt. Dazu gehören beispielsweise ausländische Konzerne, wie Primark oder Decathlon, die mit großen Flächen städtische Zentren und Einkaufszentren prägen. Sie tragen zu einer deutlichen Erhöhung der Kundenfrequenz am Standort bei

²¹ Quelle: EHI Retail Institute e. V.: Über 500 Shopping-Center in Deutschland; Abruf unter <https://www.ehi.org/presse/ueber-500-shopping-center-in-deutschland/> (Zugriff 07/2024)

und beeinflussen das Qualitätsniveau. Da sie aber nicht ausschließlich zusätzliche Kaufkraft an den Standort ziehen, sondern ihren Umsatz auch aus Umsatzumverteilungen generieren, sind Auswirkungen auf umliegende Anbieter und in der Regel auch auf andere Zentren nicht auszuschließen.

Onlinehandel

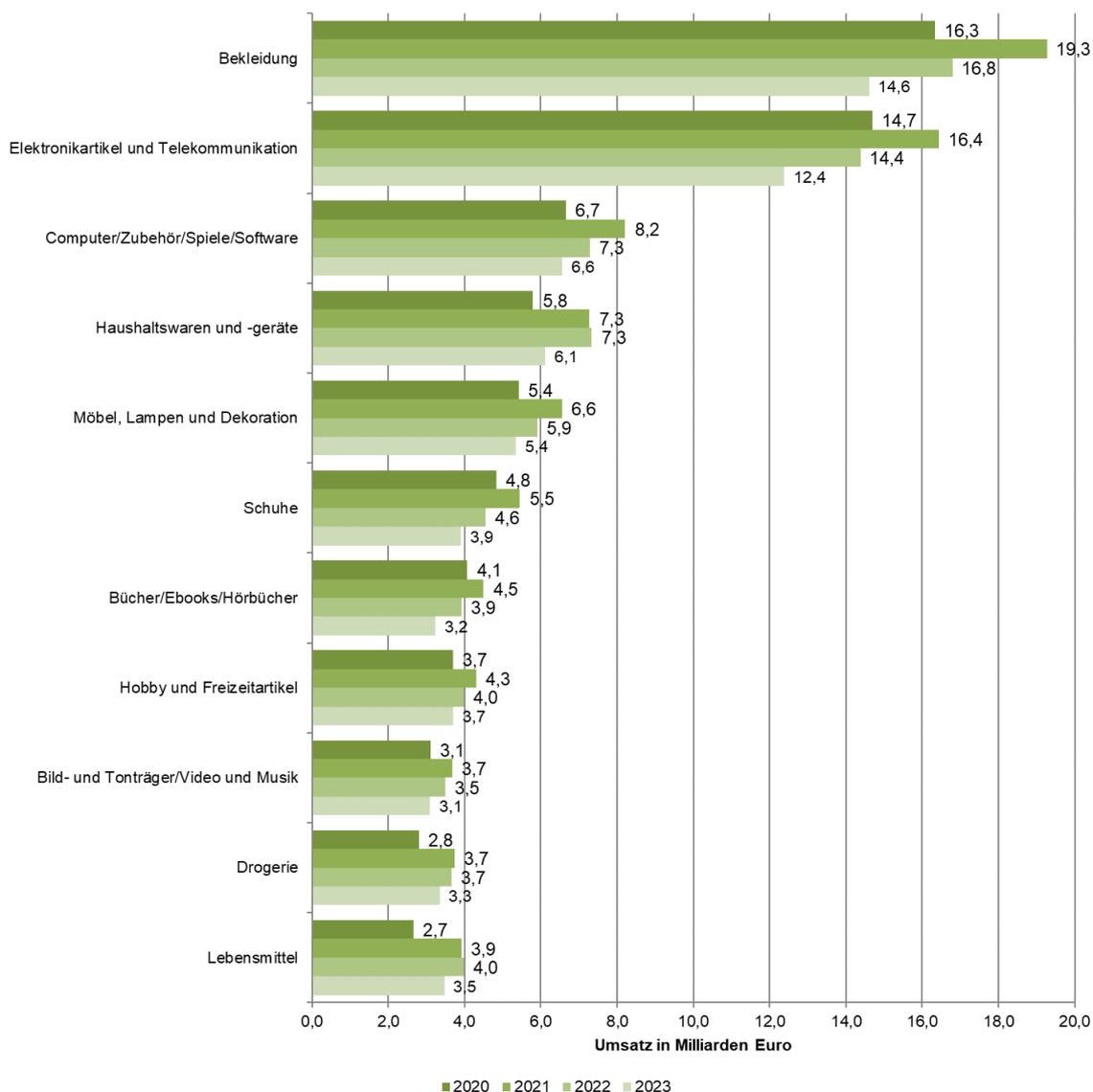
- Im Zuge des Strukturwandels im Einzelhandel gewinnen sich verändernde Vertriebs- und Absatzwege zunehmend an Bedeutung und stellen den stationären Einzelhandel vor besondere Herausforderungen und steigenden Wettbewerbsdruck. Dazu gehört vor allem die wachsende Bedeutung von **E-Commerce²²/Onlinehandel**, die durch Vorteile, wie oftmals günstigere Preise, die direkte Vergleichbarkeit von Angeboten, die unmittelbare Verfügbarkeit von Testberichten und/oder Kundenbewertungen, keine Bindung an Ladenöffnungszeiten und/oder die Lieferung der bestellten Produkte ins Haus, weiter zunehmen dürfte. In der Folge weist dieser Vertriebsweg bundesweit stetig steigende Marktanteile auf, die durch die Corona-Pandemie noch einmal deutlich gewachsen sind: Der im Onlinehandel erzielte Einzelhandelsumsatz wuchs von rund 1 Milliarde Euro im Jahr 2000 auf rund 60 Milliarden Euro im Jahr 2019 an. Bedingt durch die mit der Corona-Pandemie einhergehenden Einschränkungen des stationären Einzelhandels (=Lockdown) konnte der Einzelhandelsumsatz im Onlinehandel im Jahr 2021 sogar auf rund 87 Milliarden Euro ansteigen.²³ Nach den starken Wachstumsraten in den Coronajahren führte 2022 eine gedämpfte Nachfrage zu einem Rückgang der Onlineumsätze um 2,5 % auf rund 84,5 Milliarden Euro. Im Jahr 2023 gingen die Onlineumsätze weiter auf 79,7 Milliarden Euro zurück. Gemessen an den insgesamt im Einzelhandel erzielten Umsätzen entspricht dieser Wert 2023 einem relativen Umsatzanteil von fast 12,3 %. Diese Entwicklung begründet sich in der aktuell schwachen Konsumstimmung. Eine Rückkehr zum Wachstum ist aktuell nicht zu erwarten. Zwar gibt es weiterhin eine hohe Kundenzufriedenheit und Bestellfrequenz, die die Funktionalität der Handelsform bestätigen, jedoch sind die Kaufsummen pro Bestellung gesunken. Die Entwicklung des Onlinehandels in den kommenden Jahren ist somit hauptsächlich an konjunkturelle Effekte gebunden.²⁴ Der Wettbewerbsdruck auf den stationären Einzelhandel bleibt trotz der aktuell rückläufigen Umsatzentwicklung aber weiterhin hoch.

²² „Ein Unternehmen betreibt E-Commerce, wenn es rechtsverbindliche Ein- oder Verkäufe über Websites oder automatisierten Datenaustausch (EDI) tätigt. Bezahlung und Auslieferung der Bestellungen müssen bei E-Commerce nicht im Bestellvorgang integriert sein.“ Definition des Statistischen Bundesamtes; Abruf unter www.destatis.de (Zugriff: 03/2020)

²³ Quelle: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e. V.: E-Commerce-Umsatz mit Waren in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2021; (HDE-Zahlenspiegel 2023)

²⁴ Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Pressemeldungen: 09.10.2023. Onlinehandel ohne positive Impulse; (Daten BEYONDATA GmbH 2023)

Abbildung 6: Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2020 bis 2023



Quelle: Darstellung Junker+Kruse, Grundlage: Bundesverband E-Commerce und Versandhandel Deutschland e.V.: Warengruppen im Online-Handel nach dem Umsatz in Deutschland in den Jahren 2010 bis 2023; Abruf unter www.statista.de (Zugriff: 07/2024)

- Wesentlichen **Anteil an der Umsatzentwicklung** haben die üblicherweise als zentrenrelevant eingestuften Sortimente aus dem Bereich Bekleidung mit 14,6 Milliarden Euro im Jahr 2023, gefolgt von Sortimenten aus dem Elektronikbereich mit 12,4 Milliarden Euro (vgl. Abbildung 6). Aufgrund der Einschränkungen während der Corona-Pandemie wurden besonders in diesen Warengruppen hohe Anteile am Onlinevolumen generiert. Wenngleich diese Umsatzzahlen nach der Pandemie deutlich abgenommen haben, macht die große Kernbranche Bekleidung immerhin noch ein Anteil von rund 18 % am gesamten Onlinevolumen erzielt.
- Eine prägende Entwicklung sind die sogenannten Multi-Channel-Konzepte. Dabei erfolgt eine Verknüpfung von verschiedenen Handelsformaten, beispielsweise von stationärem Einzelhandel und E-Commerce, d. h. der stationäre Handel geht online oder

ein bisher nur online agierender Händler geht ins stationäre Geschäft. Ziel ist es, durch eine Verbindung unterschiedlicher Kanäle ein breites Kundenspektrum zu erreichen. Die Kundschaft hat bei diesem Konzept beispielsweise die Möglichkeit, sich im stationären Einzelhandel über ein bestimmtes Produkt zu informieren, um es daraufhin im Onlineshop käuflich zu erwerben oder ein online erworbenes Produkt im stationären Handel umzutauschen oder zurückzugeben. So nutzen im Jahr 2022 39 % aller Onlinekunden Click&Collect-Angebote, die einen Umsatz von 5,0 Mrd. Euro generierten (5,9 % des Onlineumsatzes gesamt)²⁵.

- Der Onlinehandel ist affiner gegenüber Zukunftstechnologien als der stationäre Einzelhandel. So nimmt Künstliche Intelligenz (KI) bereits heute einen bedeutenden Einfluss auf den Onlinehandel. 23 % aller Unternehmen im Onlinehandel wenden KI-Systeme an, Tendenz stark steigend (+213% seit 2020)²⁶. Dies ermöglicht neben Prozessoptimierungen auch die Schaffung eines automatisierten und personalisierten Einkaufserlebnisses. Darüber hinaus bieten Technologien wie sprachgesteuertes Einkaufen, Headless Commerce oder Augmented und Virtual Reality neue Potenziale. Es bleibt abzuwarten, in welchem Ausmaß diese neuen Technologien das Einkaufsverhalten der Kundschaft verändern und welche Wachstumspotenziale sich daraus für den Onlinehandel ergeben.

Spezifische Entwicklungstrends in der Nahversorgung

Im Bereich der Versorgung mit Nahrungs- und Genussmitteln sowie Drogeriewaren zeigen sich spezifische Entwicklungen:

- Auf der einen Seite beleben **neue Handelsformate** den Markt; dazu gehören kleinere Formate von Lebensmittelanbietern in gut frequentierten städtischen Zentren oder Bringdienste - gekoppelt mit dem Onlinehandel, aber zunehmend auch kleinformatige Angebote, die auch in dünn besiedelten, ländlichen Bereichen zum Einsatz kommen, wie beispielsweise die „Dorfladenbox“, in der zudem regionale Produkte 24/7 angeboten werden.

Abbildung 7: Neue Handelsformate – Smart Store 24/7



Quellen: Rewe: invidis.com; www.tegut.com; Dorfladenbox.com

- Auf der anderen Seite steigen – vorzugsweise außerhalb zentraler Lagen – die **Marktzutrittsgrößen** bzw. werden entsprechend von Investierenden und Betreibenden

²⁵ HDE - Handelsverband Deutschland 2023: Online-Monitor 2023

²⁶ HDE - Handelsverband Deutschland 2023: Online-Monitor 2023

nachgefragt. Größere Märkte generieren einen größeren – in der Regel über die reine Nahversorgung hinausgehenden – Einzugsbereich. Dies impliziert eine Veränderung der Versorgungsnetzstruktur aufgrund wettbewerblicher bzw. städtebaulicher Auswirkungen. Es findet eine Netzausdünnung zu Lasten der fußläufigen Erreichbarkeit statt, die Qualität der wohnungsnahen Grundversorgung kann nicht mehr aufrechterhalten werden bzw. die Funktion „kleinerer“ Zentren, in denen Lebensmittelanbieter einen wichtigen, funktionstragenden Anker darstellen, wird beeinträchtigt.

- In der Lebensmittelbranche ist ein **nachhaltiges Onlinewachstum** zu beobachten. Gemäß HDE-Online-Monitor 2024 beläuft sich Anteil der Fast Moving Consumer Goods am Onlinehandel auf 13,3 % bzw. rund 11,3 Milliarden Euro.²⁷ Onlinehandel oder Bringdienste können diese entstehenden Lücken nur sehr eingeschränkt schließen, da es vor dem Hintergrund der Erhaltung der Zentren nicht allein um die Versorgung mit Lebensmitteln und Drogeriewaren geht, sondern auch um Synergien mit anderen Funktionen (Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie).

3.3 Herausforderungen für die Stadt- und Zentrenentwicklung

Mit den zuvor dargelegten Einflussfaktoren gehen strukturelle und räumliche Angebotsverschiebungen einher, die auch die räumliche Planung vor große Herausforderungen stellen:

- Die **Nachfrage nach Standorten außerhalb städtischer Zentren oder in peripheren Lagen im Randbereich der Zentren** hält nach wie vor an. Angesichts steigender Flächenansprüche vieler Betriebskonzepte passen diese vermeintlich nicht in vorhandene, gewachsene städtebauliche Strukturen. Die überwiegend dichten, kleinteiligen und manchmal auch historischen oder denkmalgeschützten Bebauungsstrukturen in städtischen Zentren können die Flächenansprüche heutiger Betriebsformen nur bedingt bzw. nur mit erheblichen Eingriffen (Umbaumaßnahmen wie Zusammenlegungen, Erweiterungen, Umnutzungen etc.) erfüllen.
- Durch überdimensionierte Einzelhandelsbausteine sowohl innerhalb und vor allem auch außerhalb der Zentren droht weiterhin eine **zunehmende Standortkonkurrenz**. Dabei sind es speziell die zentren- sowie nahversorgungsrelevanten Warenangebote, die für die Funktionsfähigkeit der städtischen Zentren Beeinträchtigungen mit sich bringen können. Eine besondere Bedeutung kommt dabei den Randsortimenten großflächiger Anbieter mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten in dezentralen Lagen zu (z. B. Möbelanbieter).
- Aufgrund eines Rückgangs der Betriebszahlen sowie einer sinkenden Angebotsbreite und -qualität des Einzelhandels droht ein **Funktionsverlust gewachsener Zentren**, der aufgrund der bestehenden Multifunktionalität nicht nur den Einzelhandel betrifft. Das kann sich durch uniforme und zumeist kurzlebige Geschäftstypen manifestieren.

²⁷ HDE - Handelsverband Deutschland 2024: Online-Monitor 2024

Besonders kleinere Zentren sind einem Wettbewerbsdruck durch hybride Angebotsformen an Konkurrenzstandorten, vor allem auch außerhalb der Zentren, ausgesetzt. Die (Folge-) Nutzung von Leerständen und entstehende Brachflächen stellen immer wieder eine besondere Herausforderung dar, ebenso wie die sinkende Individualisierung des Einzelhandels und damit letztlich auch der Individualität der Städte.

- Wachsende Betriebsgrößen, Konzentrationstendenzen und in Teilen auch eine zunehmende Bedeutung des Onlinehandels auf der einen Seite sowie Angebotsverschiebungen an nicht integrierte Standorte auf der anderen Seite, bewirken vor allem im Lebensmitteleinzelhandel sowie auch im Handel mit Drogeriewaren eine zunehmende **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes** mit einer Verschlechterung der (fußläufigen) Erreichbarkeit von Versorgungsstandorten. Dies betrifft nicht nur ländlich strukturierte Räume, sondern auch kleinere bzw. dünner besiedelte Stadt- und Stadtteile in größeren Städten.

4 Methodik

Die vorliegende Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum stützt sich sowohl auf die Ergebnisse aktueller primärstatistischer Erhebungen wie auch auf sekundärstatistische Quellen.

Die **primärstatistischen Erhebungen** bilden im Rahmen der Fortschreibung eine wichtige Datengrundlage und Berechnungsbasis, anhand derer eine sachgerechte und empirisch abgesicherte Beurteilung derzeit aktueller und zukünftig anstehender Einzelhandelsansiedlungen ermöglicht wird. In erster Linie zählt hierzu die erneute flächendeckende Vollerhebung aller Einzelhandelsunternehmen (inkl. Leerstände) im gesamten Bochumer Stadtgebiet sowie die Erhebung der Dienstleistungsbetriebe in zentralen Bereichen.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Programme, Veröffentlichungen) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen und intertemporären Vergleich der für die Stadt Bochum gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch verschiedene Kennziffern aus dem Bereich der Handelsforschung und hier vor allem die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Köln GmbH.

Hinzu kommt eine auf einzelhandelsrelevante Belange ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte**, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Überprüfung der Definitionen und Abgrenzungen zentraler Versorgungsgebiete i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO darstellen und somit auch planungsrechtlich zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichtetes, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in Bochum ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

4.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wird im Zeitraum (September 2022 – Februar 2023) eine flächendeckende **Vollerhebung des Bochumer Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Sie basiert auf einer flächendeckenden Begehung/Befahrung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger, soweit möglich, lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurden die Adressen sowie die Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten (vgl. Tabelle 1) aufgenommen. Weiterhin wird eine Lagezuordnung vorgenommen (vgl. dazu Tabelle 2).

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

- Gemäß dem Urteil des BVerwG vom 24.11.2005, 4 C 10.04 ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die dem Kunden bzw. Kundin zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den

Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.

- Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht zugänglich sind, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt.
- Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (einschließlich eines Bereiches zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials).
- Flächen für die Pfandrücknahme sind gemäß aktueller Rechtsprechung (Urteil OVG NRW (AZ 7 B 1767/08) vom 06. Februar 2009) der Verkaufsfläche zuzurechnen soweit sie der Kundschaft zugänglich sind. Für die Kundschaft unzugängliche Lager Räume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche.
- Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für die Kundschaft nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. Abstellflächen für Einkaufswagen gehören, soweit sie außerhalb des Gebäudes gelegen sind, grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.

Eine solche primärstatistische Erhebung ist als wichtige Datenbasis und fundierte Bewertungsgrundlage zwingend erforderlich. Insbesondere mit Blick auf die jüngere Rechtsprechung zum Thema „Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung“ ist eine sehr dezidierte Bestandserfassung notwendig. Dabei sind auch relevante Randsortimente zu erfassen, die neben den klassischen Kernsortimenten zentrenprägende Funktionen einnehmen können. Um die sortimentsgenaue Differenzierung der Verkaufsflächen gewährleisten zu können, wurden daher einzelne Sortimente (auf der Basis eines etwa 50 Sortimente umfassenden Erhebungsschlüssels) differenziert erfasst und die jeweils dazugehörigen Verkaufsflächen ermittelt.

In der sich anschließenden Auswertung wurden die Sortimente den in der folgenden Tabelle dargestellten 17 Warengruppen zugeordnet.

Tabelle 1: Sortimentsspezifische Erhebungssystematik Junker+Krusse

Warengruppe	Sortimente
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe	
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel
	Backwaren/Konditoreiwaren
	Fleischwaren
	Getränke
Blumen/zoologische Artikel	Blumen
	Topfpflanzen/Blumentöpfe und Vasen (Indoor)
	zoologische Artikel
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke
	Drogeriewaren

Warengruppe	Sortimente
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	Bücher
	Papier/Büroartikel/Schreibwaren
	Zeitungen/Zeitschriften
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe	
Bekleidung/Textilien	Bekleidung
	Handarbeitswaren/Kurzwaren/Meterware/Wolle
Schuhe/Lederwaren	Schuhe
	Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren
Spielwaren/Hobbyartikel	Hobbyartikel
	Musikinstrumente und Zubehör
	Spielwaren
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen
	Campingartikel
	Fahrräder und technisches Zubehör
	Sportartikel
	Sportbekleidung und Sportschuhe
	Sportgroßgeräte
überwiegend langfristige Bedarfsstufe	
Wohneinrichtung	Bettwaren/Matratzen
	Heimtextilien
	Teppiche (Einzelware)
	Wohneinrichtungsartikel
Möbel	Möbel
Elektro/Leuchten	Elektrogroßgeräte
	Elektrokleingeräte
	Lampen/Leuchten/Leuchtmittel
Elektronik/Multimedia	Elektronik und Multimedia
medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel
Uhren, Schmuck	Uhren/Schmuck
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente/Baustoffe
	baumarktspezifisches Sortiment
	Gartenartikel und -geräte
	Pflanzen/Samen
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör
Sonstiges	Erotikartikel
	Kinderwagen

Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage und städtebaulich nicht integrierte Lage zugeordnet. Deren Merkmale werden in der nachstehenden Tabelle 2 erläutert:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

Zentrale Versorgungsbereiche

Zentrale Versorgungsbereiche zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist in der Regel eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.

Beispiel: Zentraler Versorgungsbereich

(Nahversorgungszentrum)



Städtebaulich integrierte Lage

Eine Legaldefinition des Begriffs der „integrierten Lage“ existiert nicht. Im Sinne des Masterplan Einzelhandel handelt es sich dabei um Einzelhandelsbetriebe, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Bochum integriert sind und einen direkten Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen haben und fußläufig gut erreicht werden können. Die Einzelhandelsdichte und -konzentration reicht jedoch nicht aus, um die Lagen als zentralen Versorgungsbereich zu bezeichnen. Konkret wurden alle Standorte als integriert eingestuft, deren direktes Umfeld an mindestens zwei Seiten an zusammenhängende Wohnsiedlungsbereiche angrenzt, ohne dass städtebauliche Barrieren wie Hauptverkehrsstraßen oder Bahngleise den Standort von dem Wohnbereich separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Beispiel: städtebaulich integrierte Lage

(Lebensmittelmarkt im Wohngebiet)



Städtebaulich nicht integrierte Lage

Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit Wohnsiedlungsbereichen stehen, z. B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z. B. in Gewerbegebieten).

Beispiel: städtebaulich nicht integrierte Lage

(Fachmarktstandort im Gewerbegebiet)



Quelle: Zusammenstellung Junker+Krusse

Außerdem wurden unter Berücksichtigung der Bochumer Stadtbezirke die Betriebe folgenden Erhebungseinheiten zugeordnet:

- Mitte
- Wattenscheid
- Nord
- Ost

- Süd
- Südwest

Die durchgeführte flächendeckende Vollerhebung des Bochumer Einzelhandels im Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Stadtbezirke und Siedlungsbereiche dar.

Auf Basis der Verkaufsflächendaten der Einzelhandelsbetriebe sowie unter Berücksichtigung der räumlichen Lage der Betriebe werden die absatzwirtschaftlichen Kennwerte ermittelt, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevanten Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist die differenzierte Ausweisung der Verkaufsflächen und Sortimente im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten.

4.2 Nachfrageanalyse

Einen zweiten wichtigen Baustein der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über das spezifische einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen der Bevölkerung in Bochum und der Region und ermöglicht in der Gegenüberstellung zur Angebotssituation Rückschlüsse über den aktuellen Leistungsstand des Einzelhandels.

Sekundärstatistische Daten

Die Darstellung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Einzelhandelsgutachten und -analysen geschieht auf Grundlage sekundärstatistischer Daten. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine entsprechenden Daten über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch eine Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Dabei werden in der vorliegenden Untersuchung Werte der IFH Köln GmbH zugrunde gelegt. Diese sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich aktualisiert veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Der Indexwert von 100 beschreibt den Bundesdurchschnitt. Liegt die Kaufkraftkennziffer einer Kommune unter dem Indexwert 100, so ist diese durch ein dem entsprechenden Prozentsatz niedrigeres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, dann zeichnet sich die Kommune durch ein vergleichsweise höheres einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau aus.

Umsatzberechnung

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsatzdaten des Bochumer Einzelhandels werden nicht nur die ermittelte Verkaufsfläche pro Warengruppe und bundesdurchschnittliche Umsatzkennwerte für einzelne Branchen angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort mitberücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Bochum. Diese werden schließlich auf den Verkaufsflächenbestand für die einzelnen Warengruppen hochgerechnet.

Bestimmung der einzelhandelsrelevanten Zentralität

Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt stellt ein Kriterium für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Kommune. Die gesamtstädtische Zentralität sagt dabei jedoch nichts darüber aus, welche räumlichen Teilbereiche einer Kommune zu dieser Zentralität beitragen. Hierzu sind weitergehende Analysen erforderlich.

In der vorliegenden Untersuchung wird die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer auf Basis der errechneten Einzelhandelsumsätze, deren Grundlage u. a. die empirisch ermittelten Verkaufsflächen darstellen sowie dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen (in Anlehnung an IFH Köln GmbH) berechnet. Somit hat diese Berechnungsmethode einen eindeutigen lokalen Bezug zur aktuellen Situation in der Stadt Bochum und bildet die Situation realitätsnah ab. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine regionale Ausstrahlung hin. Eine Abweichung unterhalb des Basiswertes dagegen zeigt mögliche Strukturschwächen des Einzelhandels in der Stadt auf. Differenziert nach Warengruppen lassen sich auch auf dieser Ebene entsprechende Bewertungen vornehmen.

4.3 Städtebauliche Analyse

Die städtebauliche Analyse zielt darauf ab, aktuelle Stärken und Schwächen der Versorgungsstandorte in Bochum im Kontext der Siedlungsstruktur zu erfassen. Dabei liegt ein Schwerpunkt der Betrachtungen auf den zentralen Versorgungsbereichen. Auch im Masterplan Einzelhandel von 2017 ist die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche vorgenommen worden. Die vorhandenen (wie auch ggf. neue faktische oder perspektivische) zentralen Versorgungsbereiche werden anhand einer transparenten und einheitlichen Bewertungsmatrix überprüft und abgegrenzt. Dies geschieht auch mit Blick auf die jüngste Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex. Grundlage hierfür bildet in jedem Fall die aktuelle städtebauliche Analyse der einzelnen Standortbereiche.

Für die Prosperität eines zentralen Versorgungsbereiches sind neben dem Einzelhandelsprofil auch städtebauliche Belange und die Organisationsstruktur verantwortlich. Für eine tiefgreifende Analyse von Geschäftszentren sind daher insbesondere die Verknüpfung

und die wechselseitigen Beeinflussungen der oben beschriebenen Themenbereiche Einzelhandel, Organisation und Städtebau von Belang. Nur dadurch ist auch gewährleistet, dass im abschließenden Schritt, bei der Erstellung des Einzelhandelskonzeptes, die richtigen Maßnahmen für eine nachhaltige Aufwertung und Qualifizierung der Zentren genannt werden.

Folgende Kriterien werden bei der städtebaulichen Analyse untersucht:

- Einzelhandelsdichte²⁸
- Lage der Einzelhandelsmagneten
- Verteilung der Geschäfte
- Ausdehnung und Kontinuität der Einzelhandelslagen
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Qualität und Erhaltungszustand des öffentlichen Raumes
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Einkaufsatmosphäre
- Räumliche und funktionale Beziehungen zwischen dem Zentrum und seiner Umgebung
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger integraler Bestandteil des Masterplan Einzelhandel für die Stadt Bochum. Hierdurch können nicht nur Veränderungen seit der letzten Analyse bewertet werden, sie liefert auch die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen für die Einzelhandelsstandorte der Stadt. Gleichzeitig stellt sie aber auch einen unbedingt notwendigen Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), § 9 (2a) und 34 (3) BauGB und des § 11 (3) BauNVO dar. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund einschlägiger Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten. Die Ergebnisse der städtebaulichen Analyse werden in den Steckbriefen des Handlungskonzeptes „Zentren neu denken“ dargestellt.

4.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Die Untersuchung umfasst drei wesentliche Arbeitsschritte (vgl. dazu Abbildung 8): die Analyse der Angebots- und Nachfrageseite in Bochum zum Status quo, die Darstellung und Bewertung von Entwicklungsperspektiven (Potenziale/Strategien) und der

²⁸ Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Entwicklung einer künftigen Steuerungsstrategie im Rahmen der konzeptionellen Bausteine des Masterplan Einzelhandel (übergeordnete Ziele, Standortstruktur, Grundsätze zur Umsetzung). Am Ende des Erarbeitungsprozesses steht eine Beschlussfassung im Rat der Stadt. Dadurch erhält der Masterplan Einzelhandel, der ein städtebauliches Konzept i. S. v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB darstellt, eine Verbindlichkeit in Form einer kommunalen Eigenbindung. Er stellt damit eine fundierte, empirisch abgesicherte, gemeinschaftlich getragene Grundlage für künftige Entscheidungen zu Ansiedlungen, Veränderungen oder Verlagerungen von Einzelhandelsbetrieben dar. Darüber hinaus liefert er Grundlagen und Begründungszusammenhänge für die Bauleitplanung.

Abbildung 8: Untersuchungsaufbau



Quelle: Darstellung Junker+Kruise

Prozessbegleitung

Hinsichtlich der Akzeptanz sowie Umsetzung eines städtebaulichen Konzeptes zur Einzelhandelsentwicklung hat es sich bewährt, die wesentlichen Akteure von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Bearbeitungsprozess mit einzubinden. Dies wird in der Regel sowohl durch eine breite Information zu den Inhalten des Konzeptes als auch durch gezielte und persönliche Informationen und Diskussionen mit den Betroffenen erreicht. Aus diesem Grund muss ein besonderer – auch zeitlicher – Wert auf die Vermittlung der jeweiligen Zwischen- und Endergebnisse gelegt werden. Ein solcher fachbezogener Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der begleiteten Untersuchung anhält. Wenn aus der Beteiligung eine Mitwirkung wird, kann demnach mit einem breiten Verständnis der Ergebnisse und Empfehlungen gerechnet werden.

So wurde mit einzelnen Vertretungen bzw. Expansionsleitungen der unterschiedlichen, in der Stadt Bochum vertretenen Betreibern von strukturprägenden Lebensmittelmärkten, Gespräche geführt. Nahezu alle vor Ort ansässigen Betreiber haben sich an diesen Einzelgesprächen mit Verantwortlichen der Verwaltung der Stadt Bochum (Amt für Stadtplanung und Wohnen) und des Gutachterbüros beteiligt. Dabei ging es um die Einordnung der Grundversorgungssituation in der Stadt Bochum seitens der Betreiber sowie um Entwicklungsabsichten im Stadtgebiet, sowohl an bestehenden als auch an perspektivischen Standorten. So wurde für fast alle bestehenden Standorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels auf Grundlage der Analyse bzw. aus Betreibersicht eine Einordnung

und Bewertung aus einzelhandelsfachlicher bzw. städtebaulicher Sicht vorgenommen. Die Erkenntnisse aus diesen Gesprächen wurden bei der Diskussion über die Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche berücksichtigt.

Folgende Beteiligungsformate wurden im Rahmen der Erarbeitung durchgeführt²⁹: Die Ergebnisse dieser Formate sind nach interner Abwägung in die konzeptionelle Ausarbeitung dieser Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel eingeflossen.

- Projektbegleitender politischer Beirat
(24.05.2023; 26.10.2023; 29.11.2023, 18.04.2023)
- Interne Abstimmungsgespräche mit dem Konsultationskreis Bochum
- Workshop unter Einbindung von Vertreterinnen und Vertretern von Gewerbe u. Dienstleistungen, Mobilität, Kultur u. Freizeit sowie soziales u. Bildung)
(27.04.2023)
- Diskussion mit einer ämterübergreifenden Arbeitsgruppe
- Gespräche mit den Expansionsleitungen der in Bochum vorhandenen filialisierten Lebensmittelmärkte

²⁹ Im Rahmen der Erstellung des Handlungskonzepts „Zentren neu denken“ (vgl. Kap. 10) wurde zudem eine Onlinebefragung durchgeführt.

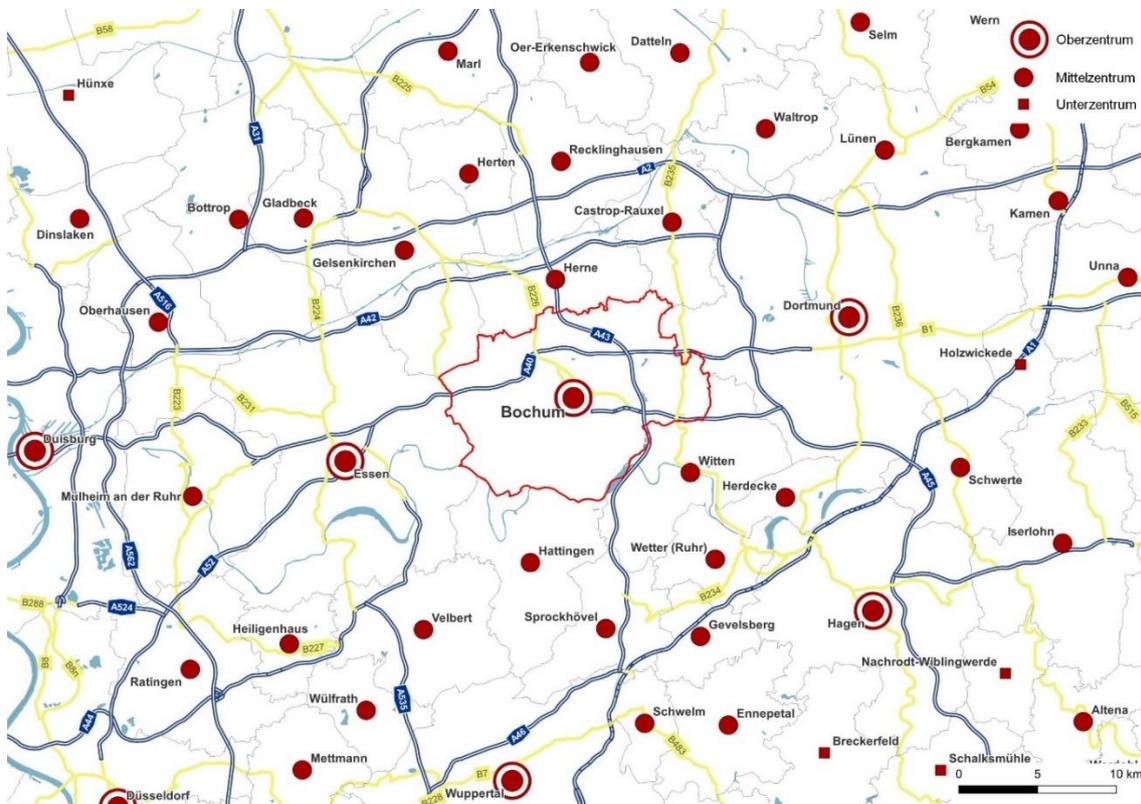
5 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Zentren- und Einzelhandelsstruktur Bochum

Zur Einordnung der Stadt Bochum hinsichtlich der untersuchungsrelevanten Einzelhandels- und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht über die Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Bochum auswirken können.

5.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die kreisfreie Stadt Bochum ist eingebettet in den polyzentralen Verflechtungsraum Ruhrgebiet und fungiert landesplanerisch als **Oberzentrum im Ballungskern**. In direkter Nachbarschaft befinden sich mit Dortmund und Essen zwei Oberzentren sowie die Mittelzentren Castrop-Rauxel, Gelsenkirchen, Herne, Witten und Hattingen, so dass das regionale Wettbewerbsumfeld als sehr ausgeprägt zu charakterisieren ist (vgl. Karte 1).

Karte 1: Lage im Raum und zentrale Orte



Quelle: Darstellung Junker+Krusse; Grundlage: © OpenStreetMap-Mitwirkende, CC-BY-SA

Neben Wuppertal stellt Bochum das einzige nordrhein-westfälische Oberzentrum dar, dem gemäß dem (nicht mehr gültigen) LEP I/II kein Grundzentrum zugeordnet ist. Der oberzentrale Verflechtungsbereich Bochums ist im Vergleich mit anderen Oberzentren räumlich sehr beschränkt und umfasst die Mittelzentren Hattingen und Herne sowie Teile von Witten (gemeinsam mit Dortmund). Gleichwohl nicht mehr offiziell gültig, verdeutlicht diese Einstufung gemäß LEP I/II, dass der räumlichen Ausstrahlung Bochums als Oberzentrum, vor allem im Vergleich mit Oberzentren ähnlicher Größenordnung in solitärer Lage, Grenzen gesetzt sind.

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

Die polyzentrale Struktur des Ruhrgebiets setzt sich innerhalb des Bochumer Siedlungsgefüges kleinräumig fort. Die Stadt entstand in ihrer heutigen Form durch Eingemeindung bzw. den Zusammenschluss mehrerer bis dahin selbstständiger Ortschaften; ihre heutige Ausdehnung hat sie durch den Zusammenschluss von Bochum und Wattenscheid im Jahr 1975 erhalten. Bochum ist als bedeutender Industrie- und Wirtschaftsstandort Sitz bekannter Großunternehmen und mit der Ruhr-Universität Bochum und weiteren Hochschulen auch ein bedeutender Hochschulstandort.

5.2 Bevölkerung und räumliche Gliederung

Die Stadt Bochum verfügt zum Untersuchungszeitpunkt im Jahr 2023 über ca. 373.600 Einwohnerinnen und Einwohner³⁰, die sich auf sechs Stadtbezirke und dreißig statistische Bezirke verteilen (vgl. Tabelle 3). Das Stadtgebiet umfasst dabei eine Fläche von rund 146 km². Gegenüber dem Zeitpunkt der Erstellung des Masterplans Einzelhandel 2010, als die Stadt Bochum rd. 367.200 Einwohnerinnen und Einwohner verzeichnete, hat die Bevölkerungszahl um knapp 1,8 % zugenommen. Den stärksten Rückgang verzeichnete der Stadtbezirk Nord mit rund 2,8 %, während der Stadtbezirk Mitte mit rund 4,3 % den größten Bevölkerungszuwachs verzeichnete.

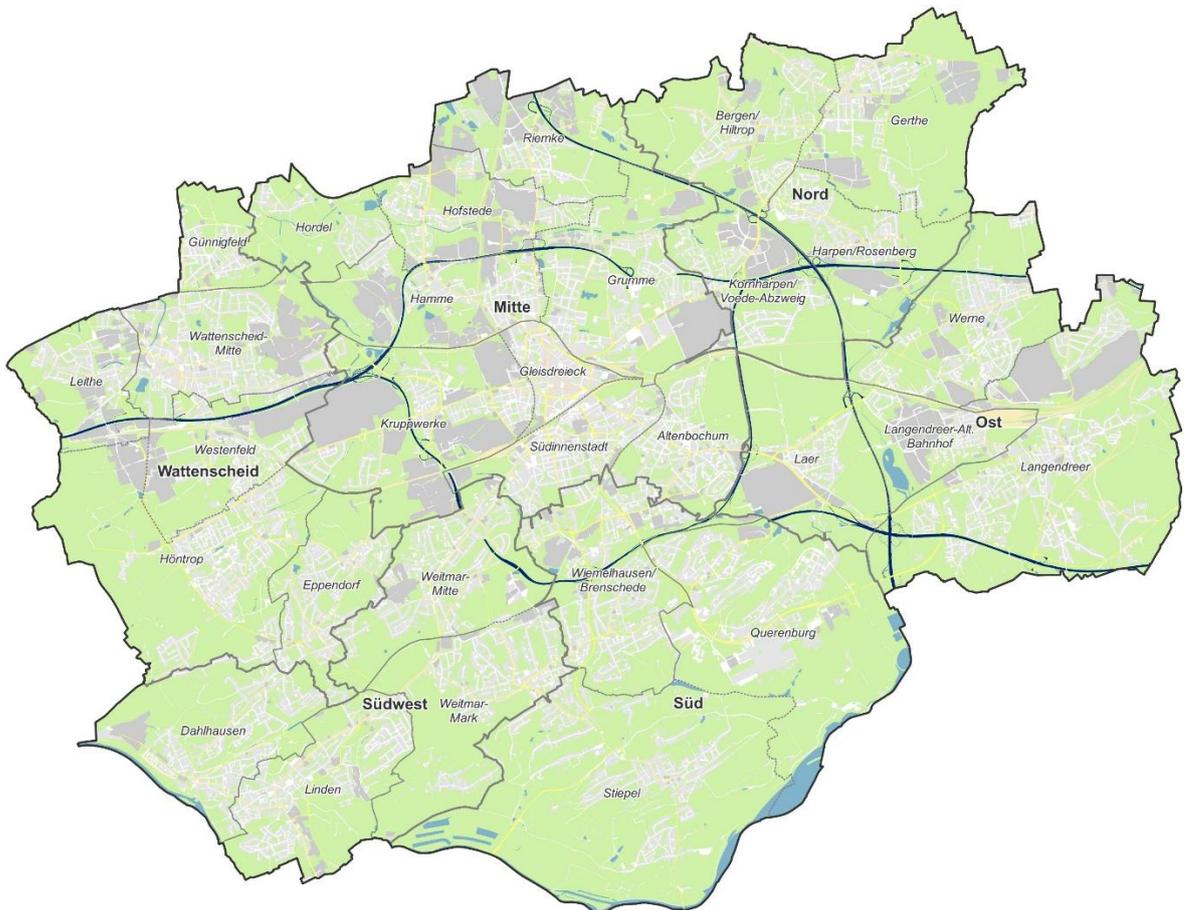
³⁰ Quelle: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling. Stand: 31. Dezember 2023.

Tabelle 3: Bevölkerungszahlen der Stadt Bochum nach Stadtbezirken im Jahr 2022

Stadtbezirk	Bevölkerung
Mitte	104.640
Wattenscheid	73.680
Nord	35.670
Ost	53.590
Süd	50.990
Südwest	55.100
Gesamtstadt	373.670

Quelle: Einwohnerdaten der Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling. Stand: 31. Dezember 2023.

Karte 2: Räumliche Gliederung und Siedlungsstruktur der Stadt Bochum

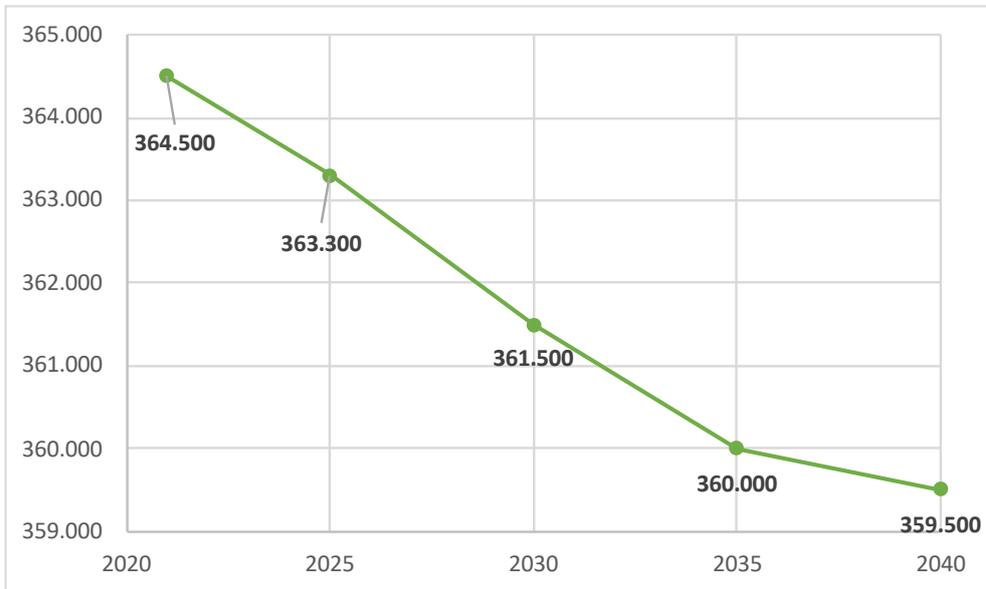


Quelle: Grundlagen Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Darstellung Junker+Krusse

5.3 Bevölkerungsprognose

Die Bevölkerungsvorausberechnung des statistischen Landesamtes Nordrhein-Westfalen geht für die Stadt Bochum von einem Rückgang der Gesamtbevölkerung der Stadt Bochum bis zum Jahr 2040 auf 359.500 aus.³¹

Abbildung 9: Bevölkerungsprognose 2040



Quelle: Grundlage Statistisches Landesamt Nordrhein-Westfalen 2021; Darstellung: Junker+Krusse,

Ein Rückgang der Bevölkerungszahl würde sich unter anderem negativ auf die lokale, einzelhandelsrelevante Kaufkraft auswirken. Inwiefern sich Bevölkerungsprognosen bewahrheiten, ist hinsichtlich der Unstetigkeit der zu berücksichtigten Faktoren (z. B. Migration) ungewiss.

5.4 Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Sekundärstatistische Einordnung

Anhand der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern³² lässt sich ein Vergleich des Bochumer Kaufkraftniveaus zu den Nachbarkommunen bzw. im Hinblick auf den Bundes-

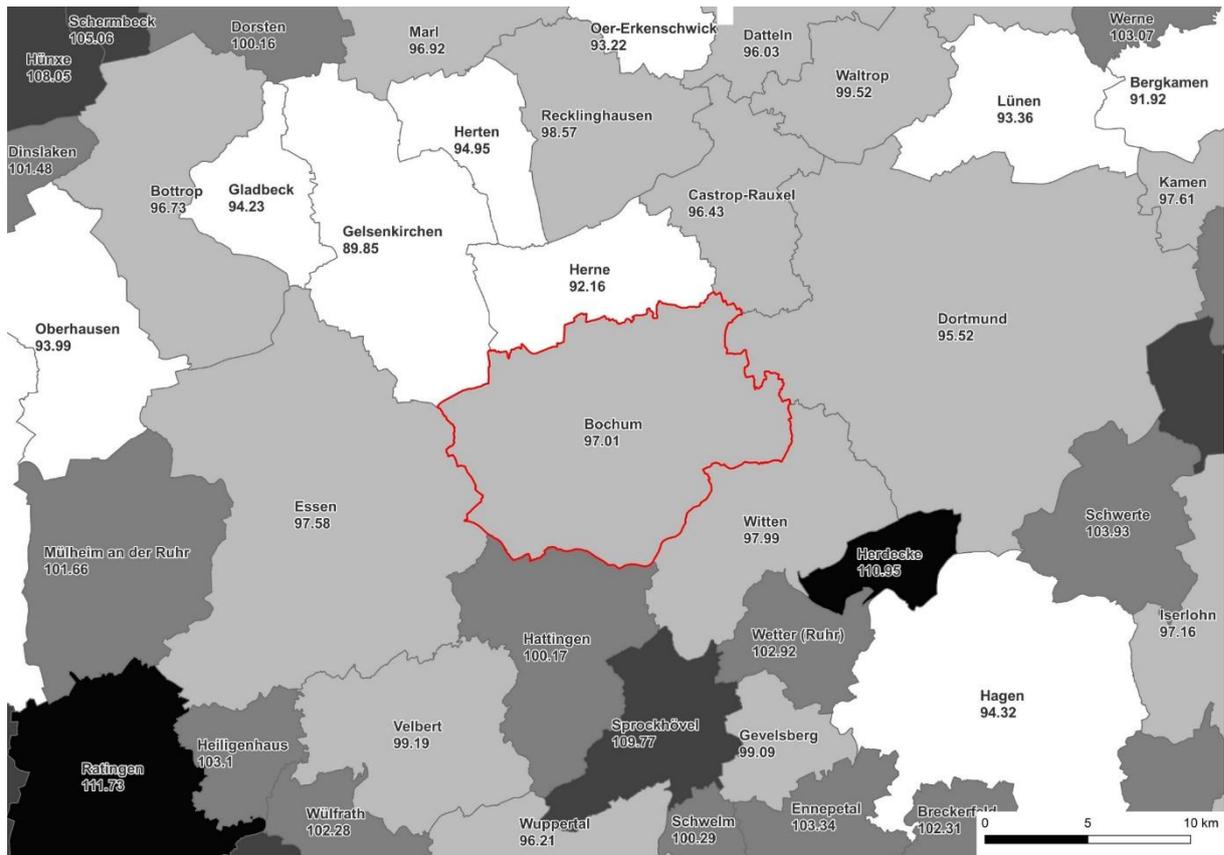
31 siehe dazu Bevölkerungsvorausberechnung für Nordrhein-Westfalen 2021 bis 2050/2070 (2021: S. 62); Ministerium für Wirtschaft, Industrie, Klimaschutz und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen

32 Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Die IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln ermitteln diesen Schätzwert für unterschiedliche räumliche Einheiten in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an.

durchschnitt vornehmen. Karte 3 zeigt, dass im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer die Stadt Bochum im Vergleich zu ihren Nachbarkommunen durchschnittlich aufgestellt ist. Wobei in der Region ein Süd-Nord-Gefälle erkennbar ist: Die nördlichen Nachbarkommunen der Stadt Bochum weisen überwiegend ein unter dem Bundesdurchschnitt liegendes, einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau auf, die südlichen Umlandkommunen ein überdurchschnittliches.

Karte 3: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Bochum und den umliegenden Kommunen



Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2022; Darstellung Junker+Krusse

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen für die Stadt Bochum beträgt bei einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 97,01 (2022) rund 2.573,1 Mio. Euro (vgl. dazu auch Kapitel 6.2). Anhand der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und differenziert nach Warengruppen ermitteln. Das einzelhandelsrelevante **Kaufkraftpotenzial** in Bochum stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bochum 2022 in Mio. Euro nach Branchen

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (gesamt)			Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (stationär)		
	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil	Euro pro Kopf	in Mio. Euro	Anteil
Nahrungs- und Genussmittel	2.852	1.065,7	41,4	2.648	989,5	49,6
Blumen/zoologische Artikel	130	48,4	1,9	106	39,5	2,0
Gesundheit und Körperpflege	482	180,1	7,0	407	151,9	7,6
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	205	76,6	3,0	136	50,7	2,5
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.668	1.370,8	53,3	3.296	1.231,6	61,8
Bekleidung/Textilien	469	175,3	6,8	215	80,4	4,0
Schuhe/Lederwaren	132	49,1	1,9	67	25,0	1,3
Glas, Porzellan, Keramik/Haushaltswaren	95	35,6	1,4	66	24,7	1,2
Spielwaren/Hobbyartikel	144	53,9	2,1	60	22,4	1,1
Sport und Freizeit	202	75,5	2,9	132	49,3	2,5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1.043	389,6	15,1	540	201,8	10,1
Wohneinrichtung	158	58,9	2,3	92	34,5	1,7
Möbel	388	144,8	5,6	300	112,1	5,6
Elektro/Leuchten	199	74,5	2,9	100	37,3	1,9
Elektronik/Multimedia	454	169,5	6,6	221	82,5	4,1
medizinische und orthopädische Artikel	92	34,4	1,3	71	26,4	1,3
Uhren/Schmuck	67	25,2	1,0	44	16,5	0,8
Baumarktsortimente	520	194,5	7,6	448	167,6	8,4
Gartenmarktsortimente	125	46,8	1,8	107	40,0	2,0
überwiegend langfristiger Bedarf	2.003	748,9	29,1	1.383	516,9	25,9
Sonstiges	172	64,1	2,5	115	42,9	2,2
Gesamt	6.886	2.573,1	100	5.334	1.993,3	100,0

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2022; Darstellung Junker+Krusse

Die Verbrauchsausgaben in den Warengruppen sind dabei unterschiedlich ausgeprägt. Auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel entfällt mit rund 1.065,7 Mio. Euro bzw. rund 41,4 % der höchste Anteil am gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial. Mit deutlichem Abstand folgen die Warengruppen Bekleidung (rund 175,3 Mio. Euro bzw. 6,8 %), Baumarktsortimente (rund 194,5 Mio. Euro bzw. 7,6 %) und Elektronik/Multimedia (rund 169,5 Mio. Euro bzw. 6,6 %). Weitere monetär bedeutsame Warengruppen sind Gesundheits- und Körperpflegeartikel sowie Möbel.

Von den gesamten einzelhandelsrelevanten Kaufkräften sind jedoch nur 77,5 % für den stationären Einzelhandel relevant. Der restliche Anteil wird hauptsächlich vom Onlinehandel gebunden (vgl. Kapitel 3.2). Die einzelnen Warengruppen sind unterschiedlich stark vom Onlinehandel betroffen. Während bei der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel noch 92,6 % auf den stationären Einzelhandel entfallen, liegt dieser Wert bei den Warengruppen Bekleidung (47,5 %), Spielwaren/Hobbyartikel (41,6 %) und Elektronik/Multimedia (48,7 %) bei unter 50 %.

6 Bestandsaufnahme und -analyse

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel aufgeführten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen in Bochum sowie ihre Entwicklung in den vergangenen Jahren analysiert. Hierfür findet zunächst eine gesamtstädtische Betrachtung statt. Danach erfolgen in einem vertiefenden Schritt eine räumliche Differenzierung sowie eine Betrachtung der Nahversorgungssituation im Stadtgebiet.

6.1 Einzelhandelsangebot in Bochum

Zum Erhebungszeitpunkt (September 2022 – Februar 2023) stellen sich die relevanten Kennwerte des Bochumer Einzelhandels wie folgt dar:

- Es existieren **1.814 Betriebe** des Einzelhandels im engeren Sinne mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rund **603.900 m² (ohne Leerstände)**. Gegenüber dem Jahr 2010 bedeutet dies einen Rückgang der Verkaufsfläche um 6 % bei einer gleichzeitig rückläufigen Betriebszahl (-23 %).
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb** liegt bei rund **333 m²**. Sie ist in den vergangenen Jahren weiter angestiegen (2010: 270 m²).
- Die **Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt **1,62 m²**. Sie ist seit dem Jahr 2010 (1,74) infolge rückläufiger Verkaufsfläche und wachsender Bevölkerung um -7,4 % gesunken.
- Dem in der Stadt Bochum vorhandenen **stationären einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial** von ca. **1,99 Mrd. Euro** steht ein geschätztes Jahresumsatzvolumen von **2,27 Mrd. Euro** gegenüber. Das Kaufkraftpotenzial ist mit einem Zuwachs von 10 % ähnlich stark gestiegen wie der lokale Umsatz mit +9 %.
- Die gesamtstädtische Zentralität, als das Verhältnis des Umsatzes zur lokal vorhandenen (stationären), einzelhandelsrelevanten Kaufkraft, errechnet sich für die Stadt Bochum zu 1,14.
- Infolge der weiter rückläufigen Verkaufsfläche und steigender Bevölkerungszahl sowie einzelhandelsrelevanter Kaufkraft bei leicht rückläufiger Betriebsanzahl und einzelhandelsrelevanten Umsatz errechnet sich für das Jahr 2022 eine gegenüber dem Jahr 2010 deutlich vergrößerte **Flächenproduktivität** des Einzelhandels von knapp **3.300 Euro pro m²** (gegenüber rd. 2.700 Euro/m²).
- Die rechnerische Verkaufsfläche pro Betrieb liegt in der Stadt Bochum bei 333 m². Sie ist in den vergangenen Jahren weiter angestiegen (2010: 270 m²). Es handelt sich bei diesem Wert jedoch lediglich um ein arithmetisches Mittel; so steht einer kleinen Zahl deutlich größerer Betriebe eine große Zahl kleinerer Betriebe gegenüber (vgl. Abbildung 3).

Tabelle 5 gibt einen Überblick über die wesentlichen einzelhandelsrelevanten Kennwerte im zeitlichen Vergleich.

Tabelle 5: Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum 2010 und 2022 im Vergleich (gerundete Angaben)

	2010	2022	Veränderung
Bevölkerung	367.150	372.900	+ 2%
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftvolumen (stationär) in Mio. Euro	1.810	1.990	+ 10%
Umsatzvolumen in Mio. Euro	2.095	2.275	+ 9%
Gesamtzahl der Einzelhandelsbetriebe	2.370	1.814	-23%
Gesamtverkaufsfläche in m ²	640.000	603.900	- 6%
Durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb in m ²	270	333	+ 8%
Verkaufsflächenausstattung in m ² pro Einwohner	1,74	1,62	- 7%
Zentralität	1,15	1,14	- 1%

Quellen: Stadt Bochum 2010 und 2022, eigene Erhebungen 2010 und 2022/23; BBE 2010; IFH Retail Consultants GmbH, Köln, 2022

Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Bochumer Einzelhandels, untergliedert nach Warengruppen, im Jahr 2022 wie folgt (vgl. Tabelle 6) dar.

Tabelle 6: Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Bochum nach Warengruppen

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Nahrungs- und Genussmittel	134.950	22,3	692
Blumen/zoologische Artikel	15.700	2,6	55
Gesundheit und Körperpflege	26.250	4,3	125
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	12.050	2,0	76
überwiegend kurzfristiger Bedarf	189.000	31,3	948
Bekleidung	81.500	13,5	229
Schuhe/Lederwaren	14.600	2,4	38
GPK/Haushaltswaren	17.150	2,8	39
Spielwaren/Hobbyartikel	16.850	2,8	40
Sport und Freizeit	16.300	2,7	50
überwiegend mittelfristiger Bedarf	146.400	24,2	396
Wohneinrichtung	28.250	4,7	69
Möbel	87.700	14,5	47

Warengruppe	Verkaufsfläche	Anteil an Gesamtverkaufsfläche	Anzahl der Betriebe
	in m ² (gerundet)	in %	
Elektro/Leuchten	11.950	2,0	18
Elektronik / Multimedia	16.050	2,7	75
medizinische und orthopädische Artikel	7.350	1,2	109
Uhren/Schmuck	3.550	0,6	53
Baummarktsortimente	83.750	13,9	79
Gartenmarktsortimente	29.900	4,9	19
überwiegend langfristiger Bedarf	268.450	44,4	469
Sonstiges	100	0,0	1
Summe	603.900	100,0	1.814

Quelle: Junker+Krusse: Einzelhandelserhebung Bochum, September 2022 bis Februar 2023. Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt. Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Insgesamt ist festzuhalten, dass das Einzelhandelsangebot in der Stadt Bochum ein Spektrum über alle Warengruppen umfasst. Die Verkaufsfläche ist, ebenso wie die Zahl der Einzelhandelsbetriebe, dem allgemeinen Trend folgend zurückgegangen. Zur weiteren Bewertung dieses quantitativen Angebotes im Hinblick auf stadtentwicklungsrelevante Aspekte und Entwicklungsspielräume sind neben quantitativen Betrachtungen qualitative, strukturelle und räumliche Kriterien, wie beispielsweise die Lage der entsprechenden Einzelhandelseinrichtungen in einem Zentrum oder dezentral sowie nachfrageseitige Entwicklungen zu berücksichtigen. Diese werden auf Ebene der Stadtbezirke näher untersucht.

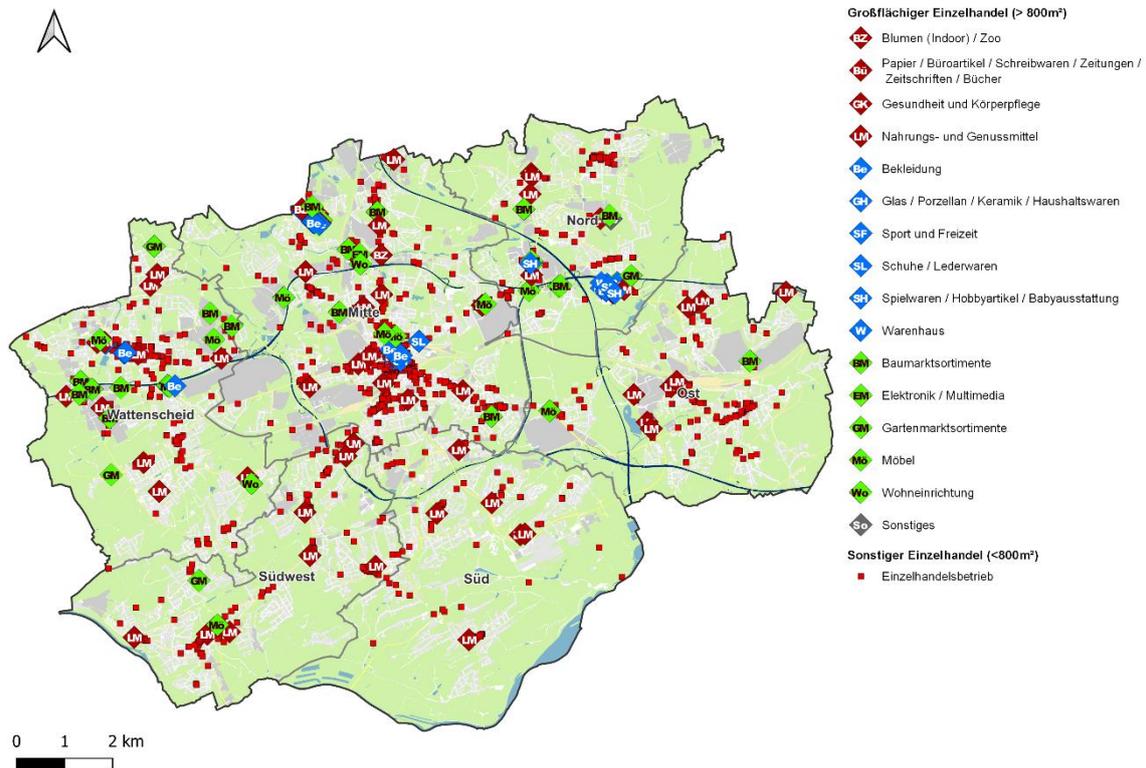
Leerstandsituation

- Zum Erhebungszeitpunkt im Jahr 2022/23 bestanden im Stadtgebiet knapp **312 Leerstände** von Ladenlokalen mit einer geschätzten **Verkaufsfläche** von rd. **69.100 m²**. Die Leerstandsquote, bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt, errechnet sich auf Basis dieser Werte zu rund 10 %. Leerstandsquote bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale liegt bei 15 %.
- Im Vergleich zu den Leerstandszahlen aus dem Jahr 2010 lässt sich feststellen, dass die Leerstandsquote bezogen auf die Anzahl der Ladenlokale von 17 % auf 15 % leicht gesunken ist. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche der Gesamtstadt ist die Leerstandsquote mit etwa 10 % konstant geblieben.

6.1.1 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebotes in Bochum

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels im Stadtgebiet ist, insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung, von grundlegender Bedeutung.

Karte 4: Lage der Einzelhandelsbetriebe im Bochumer Stadtgebiet



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

Tabelle 7: Einzelhandelsrelevante Kennwerte nach Stadtbezirken 2022

Stadtbezirk	Anzahl der EH-Betriebe	Gesamtverkaufsfläche (in m²)	Verkaufsfläche pro Einwohner (in m²)	Durchschnittliche Betriebsgröße (in m²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Zentralität
Mitte	772	235.000	2,2	304	933	1,67
Wattenscheid	300	113.000	1,5	377	390	0,99
Nord	247	114.000	3,2	462	426	2,24
Ost	169	88.200	1,7	522	268	0,94
Süd	110	16.350	0,3	149	85	0,31
Südwest	216	37.350	0,7	173	170	0,58
Gesamt*	1.814	603.900	1,6	333	2.274	1,14

* Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.
Quelle: Berechnungen Junker+Krusse auf Basis der Erhebung 2022/2023

- Mit etwa **770 Betrieben** und rd. **235.000 m² Gesamtverkaufsfläche** befindet sich ein deutlicher quantitative Verkaufsflächenschwerpunkt im **Stadtbezirk Mitte**, in dem neben der Innenstadt vor allem auch der Sonderstandort Hannibal eine dominante Rolle einnimmt. Die Zentralität des Stadtbezirks Mitte liegt mit 1,67 deutlich über dem gesamtstädtischen Durchschnitt, jedoch noch unter der des Stadtbezirks Nord.

- Der **Stadtbezirk Nord**, in dem sich der Sonderstandort Ruhrpark befindet, weist in Relation zu seinem Bevölkerungs- und Kaufkraftpotenzial die höchsten Verkaufsflächen- und Umsatzvolumina auf. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb fällt hier mit 462 m² am zweithöchsten aus. Bei einer Zentralität von 2,24 wird im Bezirk ein Umsatz mit mehr als der doppelten Höhe des lokalen, stationären, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens getätigt. Diese ungewöhnlich hohe Zentralität begründet sich in den hohen Umsatzzahlen des **Sonderstandorts Ruhrpark**, der mit rund **265 Mio. Euro Umsatz** für über 60 % des Umsatzes des Stadtbezirkes Nord verantwortlich ist. Nur das Hauptgeschäftszentrum im Stadtbezirk Mitte kann mit 365 Mio. Euro einen höheren Umsatz erzielen.
- Alle anderen Stadtbezirke weisen insgesamt Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft auf, wobei die **Bezirke Wattenscheid** und **Ost** mit Zentralitäten von 0,99 bzw. 0,94 noch vergleichsweise nah an der gesamtstädtischen Zentralität liegen. Mit rd. 300 Betrieben liegt Wattenscheid unter allen Bezirken bezüglich der Betriebsanzahl nach Mitte an zweiter Stelle. Der Bezirk Ost weist eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 88.200 m², jedoch bei nur rd. 169 Betrieben, wesentlich größere Betriebsstrukturen auf.
- Die jeweils geringsten Ausprägungen nahezu aller in Tabelle 7 dargestellten Kennwerte weisen die Bezirke Süd und Südwest auf. Als Folge einer sehr kleinflächigen Betriebsstruktur mit wenigen größeren Einheiten liegt die Gesamtverkaufsfläche hier jeweils bei weniger als einem Quadratmeter pro Einwohner. Im Bezirk Südwest beträgt die Zentralität 0,58; im Bezirk Süd fließt bei einer Zentralität von 0,31 saldiert sogar mehr als zwei Drittel des lokalen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumens ab.

Angebotssituation nach Lagen

Bereits im Rahmen in den vorausgegangenen Masterplänen (2006, 2010 und 2017) wurde als besondere Problematik und Herausforderung der Bochumer Einzelhandelsstrukturen der hohe Verkaufsflächen- und Umsatzanteil städtebaulich nicht integrierter Standorte³³ herausgestellt, der eine räumliche Schiefelage zu Lasten der Zentren bedingt. Ein besonderes Augenmerk im Rahmen der Fortschreibung gilt daher der Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage (siehe Tabelle 8) und ihrer Veränderung.

Tabelle 8: Verkaufsflächen der Betriebe in Bochum nach Warengruppen (in m²)

Warengruppe	Verkaufsflächen			Gesamt
	zentrale Versorgungsbe- reiche*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht inte- grierte Lage	
Nahrungs- und Genussmittel	55.400	38.700	40.850	134.950
Blumen/zoologische Artikel	3.500	4.400	7.800	15.700
Gesundheit und Körperpflege	15.500	3.850	6.950	26.250
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/Bücher	7.500	2.000	2.600	12.050

³³ zur Definition der Lagekategorien vgl. Kapitel 4.1

Warengruppe	Verkaufsflächen			Gesamt
	zentrale Versorgungsbe- reiche*	städtebaulich integrierte Lage	städtebaulich nicht inte- grierte Lage	
überwiegend kurzfristiger Be- darf	81.850	48.950	58.250	189.000
Bekleidung	38.000	1.350	42.150	81.500
Schuhe/Lederwaren	7.150	1.350	6.150	14.600
GPK/Haushaltswaren	6.650	2.800	7.700	17.150
Spielwaren/Hobbyartikel	5.650	1.550	9.650	16.850
Sport und Freizeit	5.200	1.750	9.350	16.300
überwiegend mittelfristiger Be- darf	62.600	8.800	75.000	146.400
Wohneinrichtung	8.050	5.350	14.900	28.250
Möbel	14.950	41.500	31.200	87.700
Elektro/Leuchten	2.600	1.750	7.650	11.950
Elektronik/Multimedia	8.650	700	6.700	16.050
medizinische und orthopädi- sche Artikel	5.600	850	900	7.350
Uhren/Schmuck	2.200	200	1.150	3.550
Baummarktsortimente	2.950	9.450	71.400	83.750
Gartenmarktsortimente	350	6.400	23.150	29.900
überwiegend langfristiger Be- darf	45.300	66.200	157.000	268.450
Sonstiges	50	50	-	100
Summe	189.750	123.950	290.200	603.900

Quelle: Grundlage Junker+Krusse: Einzelhandelserhebung Bochum, September 2022 bis Februar 2023. Abwei-
chungen zu anderen Tabellen/Abbildungen sind rundungsbedingt

* Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Bo-
chum 2022 berücksichtigt

- Aktuell entfallen in Bochum etwa 48 % der Verkaufsflächen auf städtebaulich nicht integrierte Lagen, rund ein Drittel auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die restlichen 21 % auf integrierte Lagen. Seit dem Jahr 2010 gab es insbesondere in der Standortkategorie der integrierten Lagen ein Zuwachs bei der Verkaufsfläche von rd. 21 %. Die Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen sind mit -18 % deutlich gesunken, während sie in nicht integrierten Lagen mit -10 % ebenfalls zurückgegangen sind.

Da eine besondere Problematik vor allem in den hohen Anteilen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an nicht integrierten Standorten gesehen werden muss, ist insbesondere die branchenspezifische Lagezuordnung der Verkaufsflächen von Relevanz.

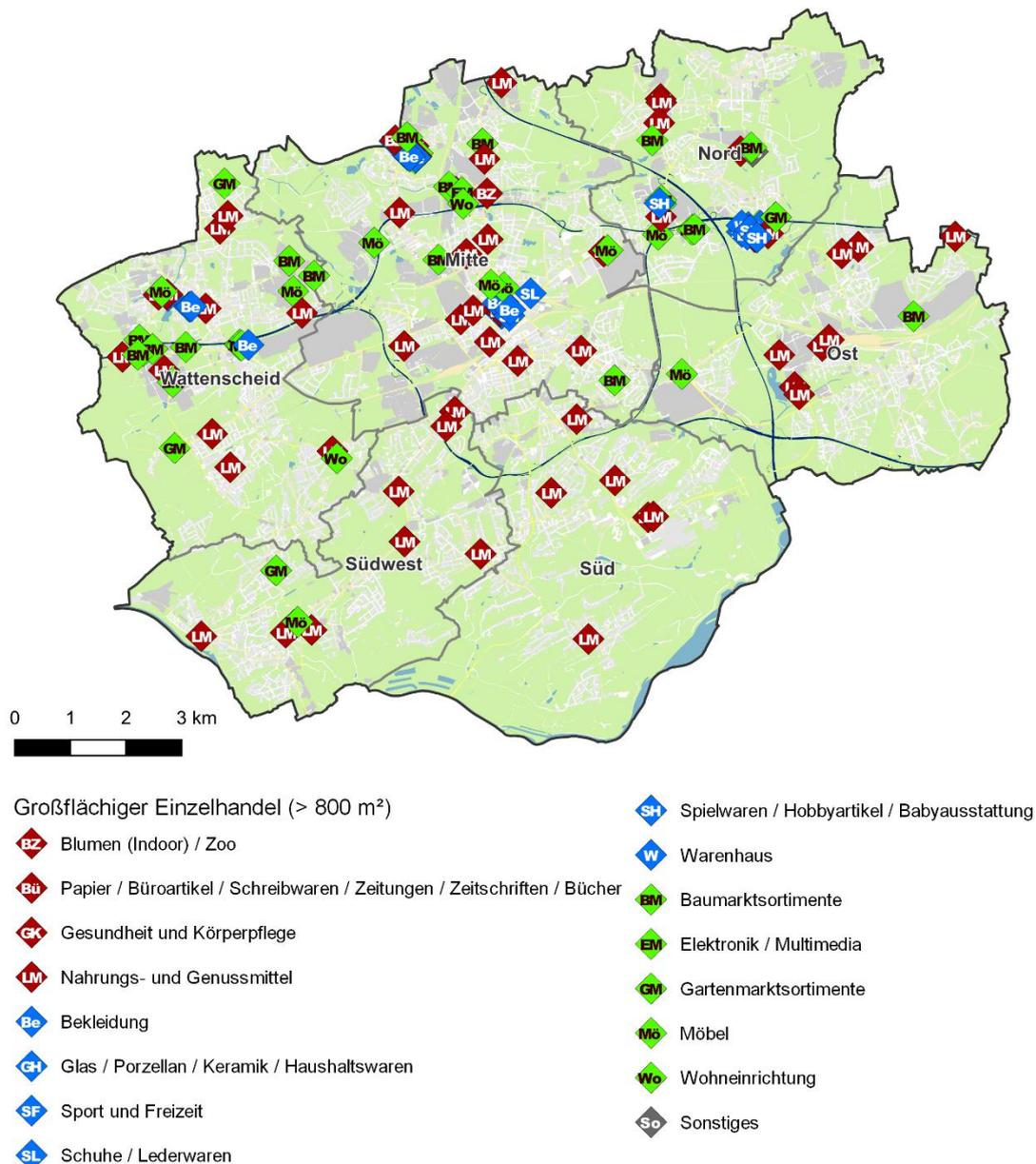
- In den zentralen Versorgungsbereichen nehmen dabei die höchsten Verkaufsflächen die Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs ein, während die geringsten Verkaufsflächen von den Waren des überwiegend langfristigen Bedarfs beansprucht werden.

- In den städtebaulich integrierten Lagen entfallen die größten Verkaufsflächenanteile auf die Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel und Möbel. Das ist der Tatsache geschuldet, dass die Standorte in integrierten Lagen meist der Nahversorgung dienen und somit von strukturprägenden Lebensmittelanbietern dominiert werden. Zudem befindet sich der größte Möbelanbieter der Stadt Bochum in einer städtebaulich integrierten Lage, sodass die Warengruppe Möbel hier mit einer derart hohen Verkaufsfläche auffällig wird.
- Rund 48 % der Verkaufsflächen in Bochum befinden sich in städtebaulich nicht integrierten Lagen, dazu gehören vor allem auch die Angebote an den Sonderstandorten, z. B. Ruhrpark, Hannibal, oder Hofsteder Straße. Ein großer Anteil der Verkaufsflächen in den nicht integrierten Lagen entfällt auf typischerweise nicht zentrenrelevante Sortimente wie Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente.
- Jedoch erreichen die nicht integrierten Lagen auch in den nahversorgungs- und zentrenrelevanten Branchen wie z. B. Nahrungs- und Genussmittel (rd. 40.850 m² Verkaufsfläche) oder Bekleidung/Textilien (rd. 42.150 m² Verkaufsfläche) nach wie vor hohe Verkaufsflächenanteile. Vor allem die Sonderstandorte Ruhrpark und Hannibal halten in diesen Branchen ein umfangreiches Angebot vor und konkurrieren mit den zentralen Versorgungsbereichen. In den zentren- und nahversorgungsrelevanten Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege konnten seit 2010 Verkaufszuwächse um je +6.300 m² und +1.200 m² festgestellt werden, während die zentralen Versorgungsbereiche in diesen beiden Warengruppen Verluste von –2.700 m² bzw. 2.000 m² zu verzeichnen hatten.

6.1.2 Großflächiger Einzelhandel

Der großflächige Einzelhandel ist, in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel, bauplanungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Dazu gehören u. a. Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte, Fachmärkte sowie auch Einkaufszentren. Die Einstufung als großflächiger Betrieb nach § 11 (3) BauNVO erfolgt ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m².³⁴

Karte 5: Großflächiger Einzelhandel (> 800 m² Verkaufsfläche) im Bochumer Stadtgebiet



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; ALKIS NRW 2023

Dem allgemeinen Strukturwandel im Einzelhandel folgend wird auch in der Stadt Bochum die Einzelhandelsstruktur zunehmend durch großflächige Betriebsformen geprägt. Einzelne Warengruppen wie die Bereiche Möbel oder Bau- und Gartenmarktsortimente, aber auch

zentrenprägende Warengruppen wie Bekleidung und Unterhaltungselektronik treten dabei besonders hervor. Grundsätzlich ist festzuhalten, dass Betriebe dieser Art zu einer attraktiven und umfassenden Sortiments- und Betriebsformenmischung beitragen. Jedoch können zu groß dimensionierte und/oder peripher – sowohl innerhalb des Stadtgebietes als auch in Nachbarkommunen – angesiedelte Betriebe negative Folgewirkungen für die Zentrenfunktion bzw. deren Entwicklungsperspektiven implizieren.

Rund 399.000 m² der erhobenen Verkaufsfläche (ohne Leerstände) entfallen auf den großflächigen Einzelhandel. Dies macht einen Anteil von rund 66 % an der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt Bochum aus, wobei lediglich rund 7 % aller Anbieter diese repräsentieren (127 Einzelhandelsbetriebe).

Der sortimentsspezifische Schwerpunkt der großflächigen Betriebe liegt in Bochum in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung, Baumarktsortimente** sowie **Möbel**.

6.1.3 Nahversorgungssituation – gesamtstädtisch

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

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

In der Praxis wird als Indikator zur Bewertung der Nahversorgungssituation einer Kommune insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel herangezogen. Neben der rein quantitativen Betrachtung ist darüber hinaus auch die Analyse der räumlichen (Erreichbarkeit) und strukturellen (Betriebsformenmix) Aspekte unerlässlich.

In der Stadt Bochum bestehen zum Erhebungszeitpunkt 692 Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die Verkaufsfläche in dieser Warengruppe beläuft sich auf rund 134.950 m². Die Verteilung der entsprechenden Verkaufsfläche auf die einzelnen Bochumer Stadtbezirke stellt sich dabei sehr unterschiedlich dar. Die für die Stadtbezirke

³⁴ Vgl. dazu auch Bundesverwaltungsgericht Leipzig, Pressemitteilung: Entscheidung zum großflächigen Einzelhandel. Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05).

differenzierten Ausstattungswerte sowie die zugrunde liegenden Bevölkerungs- und Verkaufsflächenzahlen werden in Tabelle 9 dargestellt:

Tabelle 9: Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner

Stadtbereich	Bevölkerung Stand: 31.12.2023	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel in m ²	Verkaufsfläche pro Einwohner in m ²
Mitte	104.640	49.200	0,47
Wattenscheid	73.680	28.850	0,39
Nord	35.670	16.400	0,46
Ost	53.590	14.750	0,28
Süd	50.990	10.650	0,21
Südwest	55.100	15.150	0,27
Gesamtstadt	373.670	134.950	0,36

Quellen: Bevölkerung: Einwohnerdatei der Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling.
Stand: 31.12.2023.; Berechnung Junker+Kruse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker+Kruse:
Einzelhandelserhebung Bochum, 09/2022 – 02/2023
Abweichungen zu anderen Tabellen sind rundungsbedingt.

Eine rein **quantitative Einordnung** geschieht über die Betrachtung der Ausstattung an Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Der gesamtstädtische Durchschnitt der Verkaufsflächenausstattung in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel liegt bei rund 0,36 m² pro Einwohner. Dieser rangiert unter der bundesdurchschnittlichen Spannweite von 0,40 – 0,45 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner. Im Rahmen einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung ist tendenziell eine unterdurchschnittliche quantitative Ausstattung festzustellen, die im Weiteren und insbesondere zur Ableitung von Handlungsbedarf unter strukturellen und räumlichen Gesichtspunkten zu untersuchen ist.

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

- Die höchsten Verkaufsflächenausstattungen pro Einwohner erreichen mit Werten von **0,47** bzw. **0,46 m²** die Stadtbezirke **Mitte** und **Nord**. Das Angebot reicht in seiner Ausstrahlung deutlich über die Stadtbezirke selbst hinaus.
- Etwas über dem gesamtstädtischen Durchschnitt und somit in einem zwar noch steigerungsfähigen, aber grundsätzlich zufriedenstellenden Bereich liegt der Stadtbezirk **Wattenscheid** mit einem Ausstattungsgrad im Nahrungs- und Genussmittelsektor von **0,39 m²** pro Einwohner.
- Alle anderen Stadtbezirke weisen unterdurchschnittliche Ausstattungsgrade auf. Liegt die Ausstattung mit **0,28 m²** und **0,27 m²** pro Einwohner in **Ost** und **Südwest** nur leicht unter dem gesamtstädtischen Schnitt, zeigt sich eine bedeutende, quantitative Unterversorgung bei einer Verkaufsfläche von nur **0,21 m²** pro Einwohner im Bezirk Süd.

Im Hinblick auf die Bewertung **struktureller Aspekte der Grundversorgung** werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden:

Tabelle 10: Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel

Begriff	Erläuterung
SB-Warenhaus	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche i. d. R. mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> , Standort häufig in städtebaulich nicht integrierter Lage, weiträumige Kundenparkplätze (z. B. Real, Kaufland).
Verbrauchermarkt	Ein Verbrauchermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche zwischen 1.500 m ² und 5.000 m ² , das ein breites und tiefes Angebot im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel bereithält.
Supermarkt	Ein Supermarkt ist ein Einzelhandelsgeschäft (vorwiegend mit Selbstbedienung) mit einer Verkaufsfläche i. d. R. zwischen 800 m ² und 1.500 m ² , das im Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel einschließlich Frischwaren anbietet. Der Non-Food-Anteil liegt nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Neben den typischen Lebensmittelvollsortimentern sind in diesem Bereich auch spezialisierte Formen, z. B. Biomärkte oder ausländische Anbieter, vertreten.
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z. B. Aldi, Penny, Lidl. Heutige Marktzutrittsgröße i. d. R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.

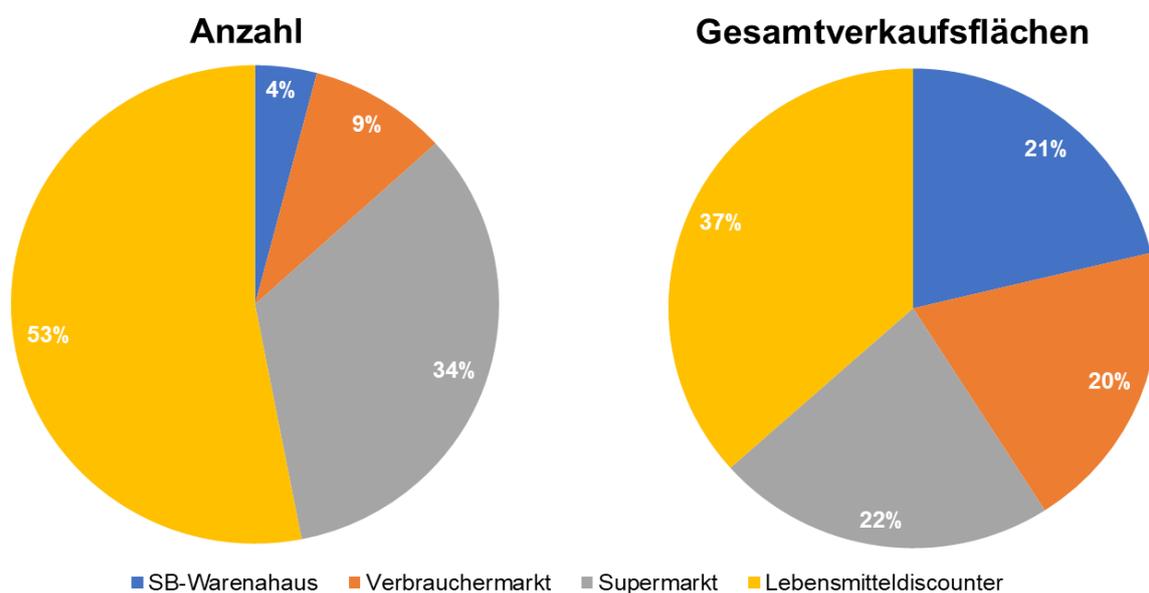
Quelle: Zusammenstellung Junker+Kruse

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche, überwiegend Selbstbedienung), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 - 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren, überwiegend Selbstbedienung), Fach- und Spezialgeschäfte (z. B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien und Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können kleinflächige Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauleitplanerischen Steuerungsmöglichkeiten i. S. v. § 11 (3) BauNVO (großflächiger Einzelhandel). Als besondere Angebotsformen sind hier vor allem auch Bio(super)märkte und ausländische Lebensmittelanbieter zu nennen, die im Rahmen der Grundlagenuntersuchung (Erhebung des Einzelhandelsbestandes) auch spezifiziert aufgenommen wurden.

Auf den strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandel entfallen 14,2 % bzw. 98 Betriebe der Betriebe mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel. 86,8 % bzw. 594 Betriebe gehören der Kategorie sonstiger Lebensmitteleinzelhandel, u. a. mit Betrieben des Lebensmittelhandwerks, Lebensmittelgeschäften und -läden sowie Tankstellenshops und Kiosken.

Der gesamtstädtische Betriebstypenmix der strukturprägenden Betriebe mit dem Kernsortiment an Nahrungs- und Genussmitteln in der Stadt Bochum ist in Abbildung 10 unter Berücksichtigung der Kriterien Anzahl der Betriebe sowie Gesamtverkaufsflächen der Betriebe dargestellt. Bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche treten die Lebensmitteldiscounter mit einem Anteil von 37 % besonders hervor. Demgegenüber nehmen die Betriebstypen SB-Warenhaus, Verbrauchermarkt und Supermarkt mit je um die 20 % einen ähnlichen Anteil am Betriebstypenmix ein. Es herrscht somit eine Dominanz der Lebensmitteldiscounter.

Abbildung 10: Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel nach Betriebstypen

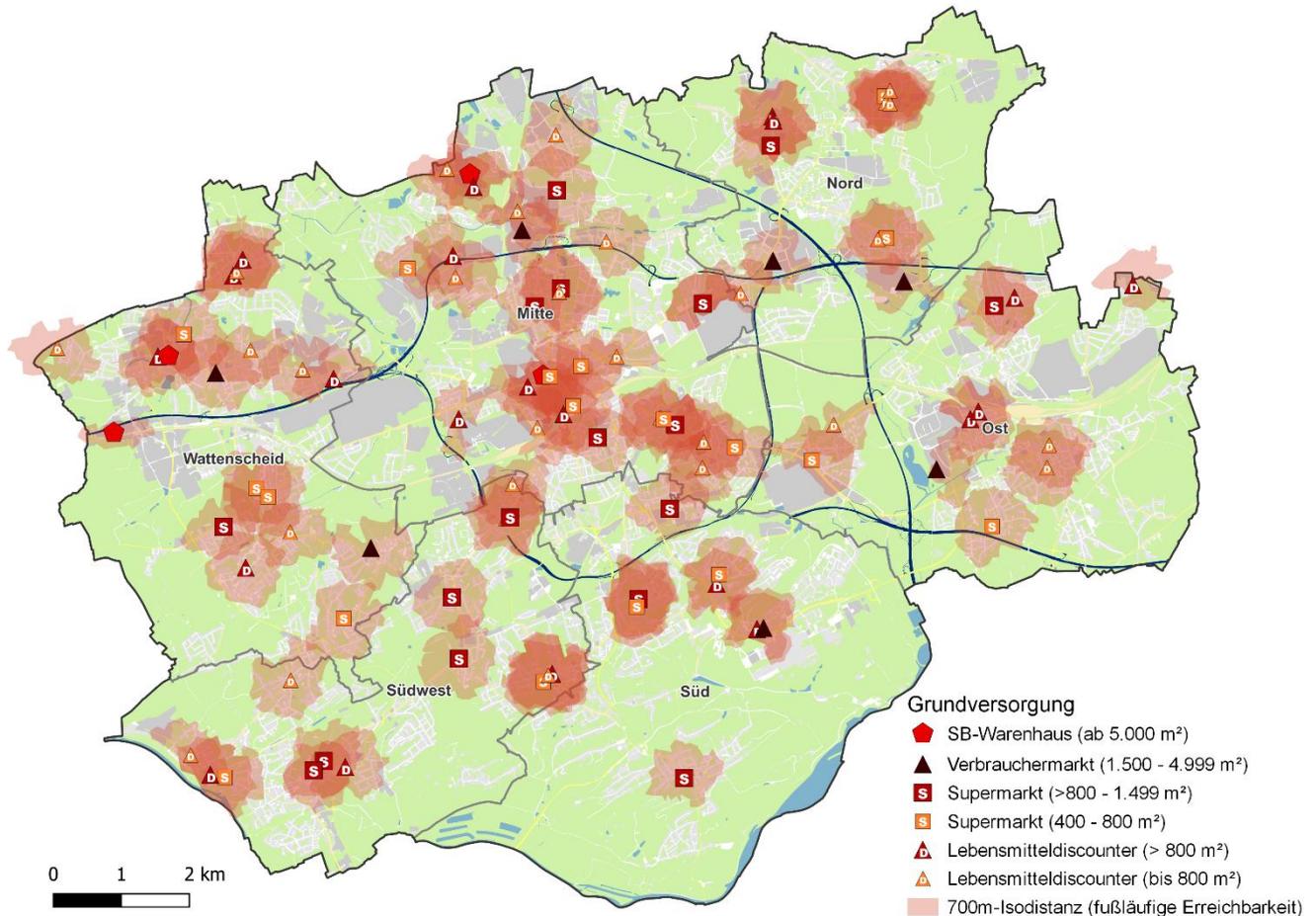


Quelle: Junker+Krusse auf Basis der Bestandsdaten gemäß Junker+Krusse: Einzelhandelserhebung Bochum, 09/2022 – 02/2023

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

In der folgenden Darstellung (Karte 6) wurde daher für die dargestellten Lebensmittelanbieter ein Wert von rd. 700 Metern zugrunde gelegt. Darüber hinaus wird in der kartographischen Darstellung nach unterschiedlichen Betriebstypen differenziert, wobei eine Mindestgröße von ca. 400 m² zugrunde gelegt wurde. Es ist deutlich darauf hinzuweisen, dass in der schematischen Kartendarstellung alle Lebensmittelanbieter – inklusive der städtebaulich nicht integrierten Betriebe – mit entsprechenden Radien unabhängig von der tatsächlichen Qualität ihrer fußläufigen Erreichbarkeit dargestellt sind.

Karte 6: Strukturprägende (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Bochum mit 700-Meter-Radien



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelerhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

Die grafische Darstellung verdeutlicht, dass eine weitreichende, flächendeckende Versorgung mit Lebensmittelmärkten gegeben ist. In einigen Bereichen in Bochum lassen sich mehrfache Überlappungen der Isodistanzen feststellen, die regelmäßig auch im Zusammenhang mit einem hohen quantitativen Angebot stehen. Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung vornehmlich in den Siedlungsbereichen der Stadtbezirke Mitte (Hofstede), Süd (Hustadt) und Nord (Rosenberg). Zur Ableitung von Handlungsbedarf ist dabei insbesondere auch die Bevölkerungsentwicklung zu berücksichtigen.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind außerdem übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte

außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächen-deckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln notwendig. Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung in räumlich unterversorgten Bereichen durch die Ansiedlung zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelanbieter ist immer auch zu beachten, dass dabei nur solche Standorte sinnvoll sind, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt. Voraussetzung hierfür ist u. a. eine entsprechende **Mantelbevölkerung** (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) im Nahbereich (vgl. Kapitel 2.5). Eine differenzierte Auseinandersetzung mit den Möglichkeiten der Verbesserung der Nahversorgungssituation in der Stadt Bochum (u. a. Definition von Suchbereichen) erfolgt im Rahmen von Kapitel 8.4).

6.2 Analyse der Nachfrageseite

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Bochum speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche primärstatistische und sekundärstatistische Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Bochumer Einzelhandels ermöglichen. Wesentliche Aspekte bei der Betrachtung der einzelhandelsrelevanten Nachfrageseite sind auf der einen Seite das lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial sowie auf der anderen Seite Einzelhandelsumsätze, die in der Zusammenschau Aussagen zur Ausstrahlungskraft und Prosperität des Bochumer Einzelhandels zulassen.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Zur Ermittlung des gesamtstädtischen Volumens wird auf Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden bundesweit ermittelt und jährlich fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Fachsparten bzw. Warengruppen ermitteln. Der Durchschnittswert für die Bundesrepublik Deutschland wird dabei durch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern modifiziert. Sie beschreiben das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft zur einzelhandelsrelevanten Einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevanten Kennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln wurden dabei z. T. an die Sortimentsstruktur der erhobenen Bestandsdaten angepasst, so dass sich in der Zusammenfassung einzelner Warenbereiche im Vergleich zu den von den IFH Retail Consultants GmbH, Köln herausgegebenen Werten zum Teil geringfügige Unterschiede ergeben bzw. auch über den Einzelhandel im engeren Sinne hinaus gehende Sortimente (insbesondere der rezeptpflichtige Teil der Apotheken) herausgenommen wurden.

Anhand der bevölkerungs- und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in der Stadt Bochum vorhandene **einzelhandelsrelevante stationäre Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel insgesamt und nach Warengruppen** differenziert darstellen (vgl. dazu Tabelle 11).

Tabelle 11: Einzelhandelsrelevantes stationäres Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bochum

Warengruppe	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft (stationär)		
	Euro pro Kopf	Mio. Euro	Anteil in %
Nahrungs- und Genussmittel	2.648	989,5	49,6
Blumen (Indoor)/Zoo	106	39,5	2,0
Gesundheit und Körperpflege	407	151,9	7,6
PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	136	50,7	2,5
überwiegend kurzfristiger Bedarf	3.296	1.231,6	61,8
Bekleidung/Textilien	215	80,4	4,0
Schuhe/Lederwaren	67	25,0	1,3
GPK/Haushaltswaren	66	24,7	1,2
Spielwaren/Hobbyartikel	60	22,4	1,1
Sport und Freizeit	132	49,3	2,5
überwiegend mittelfristiger Bedarf	540	201,8	10,1
Wohneinrichtung	92	34,5	1,7
Möbel	300	112,1	5,6
Elektro/Leuchten	100	37,3	1,9
Elektronik/Multimedia	221	82,5	4,1
medizinische und orthopädische Artikel	71	26,4	1,3
Uhren/Schmuck	44	16,5	0,8
Baumarktsortimente	448	167,6	8,4
Gartenmarktsortimente	107	40,0	2,0
überwiegend langfristiger Bedarf	1.383	516,9	25,9
Sonstiges	115	42,9	2,2
Gesamt	5.334	1.993,3	100,0

Quelle: Bevölkerungsdaten der Stadt Bochum, Sachgebiet Statistik und Wirkungscontrolling. Stand: 31. Dezember 2023; Kaufkräfte: IFH Retail Consultants Köln 2022; Berechnung Junker+Krusse; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Umsätze und Zentralität des Bochumer Einzelhandels

Als weitere Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Einzelhandels können der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt, sowie die

einzelhandelsrelevante Zentralität herangezogen werden. Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden bundesdurchschnittliche Flächenproduktivitäten, d. h. sortimentspezifische Umsätze je m² Verkaufsfläche differenziert für einzelne Vertriebsformen angesetzt, die unter Berücksichtigung der lokalen Einzelhandelssituation modifiziert werden. Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand ergeben sich folgende warengruppenspezifischen Umsätze in Bochum (vgl. Tabelle 12). Insgesamt setzte der stationäre Bochumer Einzelhandel im Jahr 2022 rund 1.993 Mio. Euro um. Unter Berücksichtigung des lokalen Kaufkraftpotenzials in der Stadt Bochum ergibt sich entsprechend eine einzelhandelsrelevante Zentralität von 1,14.

Tabelle 12: Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (stationär) und Zentralität in Bochum 2022

Warengruppe	Einzelhandels- relevanter Umsatz	Einzelhandels- relevante Kaufkraft (statio- när)	Einzelhandels- relevante Zentralität
	in Mio. Euro	in Mio. Euro	
Nahrungs- und Genussmittel	815,9	989,5	0,82
Blumen/zoologische Artikel	37,9	39,5	0,96
Gesundheit und Körperpflege	218,8	151,9	1,44
PBS/Zeitungen, Zeitschriften/ Bücher	65,3	50,7	1,29
überwiegend kurzfristiger Bedarf	1.137,9	1.231,6	0,92
Bekleidung	271,0	80,4	3,37
Schuhe/Lederwaren	58,2	25,0	2,33
GPK/Haushaltswaren	49,3	24,7	2,00
Spielwaren/Hobbyartikel	57,4	22,4	2,56
Sport und Freizeit	54,4	49,3	1,10
überwiegend mittelfristiger Bedarf	490,3	201,8	2,43
Wohneinrichtung	64,2	34,5	1,86
Möbel	160,1	112,1	1,43
Elektro/Leuchten	62,9	37,3	1,68
Elektronik/Multimedia	119,6	82,5	1,45
medizinische und orthopädische Artikel	49,4	26,4	1,87
Uhren/Schmuck	35,6	16,5	2,16
Baumarktsortimente	129,0	167,6	0,77
Gartenmarktsortimente	24,6	40,0	0,61
überwiegend langfristiger Bedarf	645,4	516,9	1,25
Sonstiges	0,2	42,9	*
Summe	2.273,8	1993,3	1,14

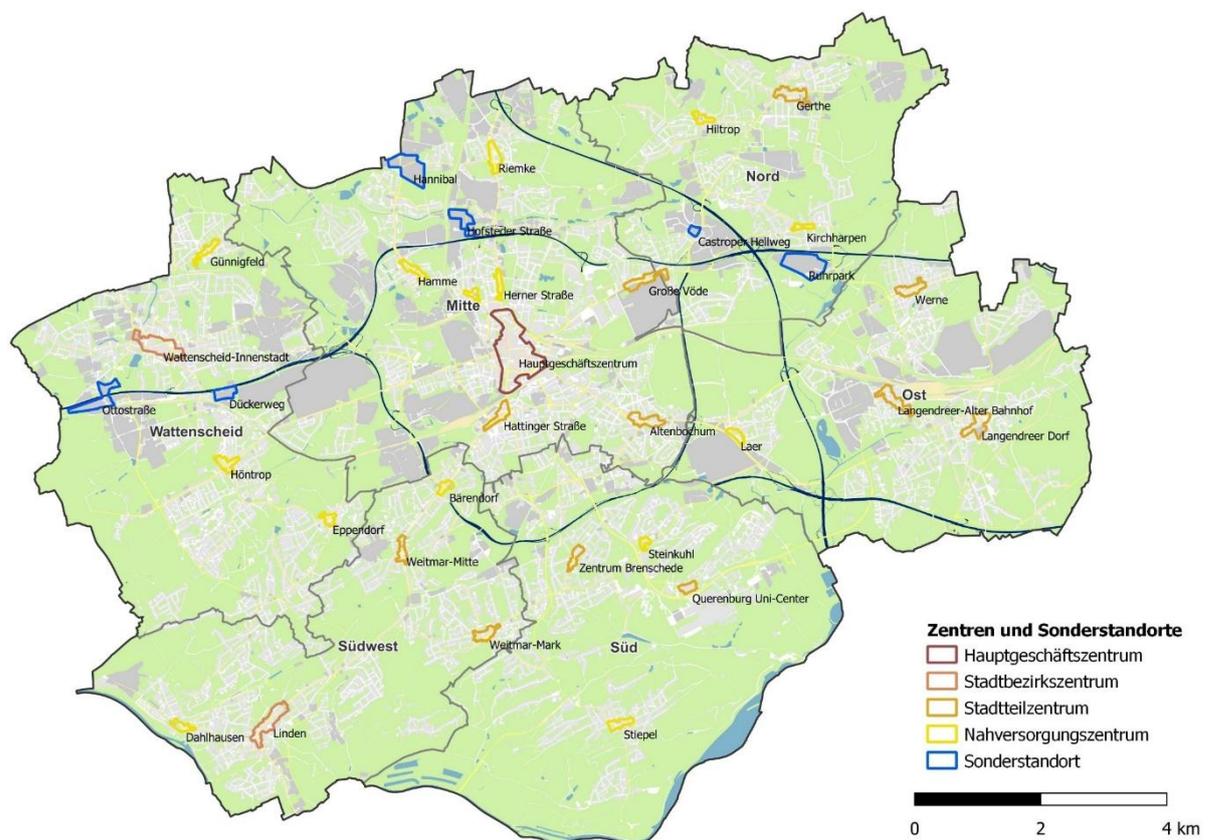
Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker+Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

7 Einzelhandelssituation in den Stadtbezirken

Im folgenden Kapitel werden die aktuellen Einzelhandelsstrukturen der Stadt Bochum sowie ihre Entwicklung auf Bezirksebene betrachtet. Ein besonderer Schwerpunkt liegt auf der Analyse der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte sowie der Nahversorgungssituation. Wie in Kapitel 4.1 erläutert, bilden die Einstufungen und Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß dem beschlossenen Masterplan Einzelhandel Bochum 2017 die relevante Grundlage der aktuellen Analyse. Im Vorfeld der Einzelbetrachtung werden zur Herstellung einer besseren Vergleichbarkeit der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte miteinander Übersichtsdarstellungen der Verkaufsflächengrößenklassen und Sortimentsbereiche aller 27 zentralen Versorgungsbereiche sowie der sechs Sonderstandorte gegeben. Die Standortstruktur gemäß Masterplan Einzelhandel Bochum 2024 ist in Karte 14 dargestellt.

Karte 7: Übersicht über die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel 2017



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Grundlage von Masterplan Einzelhandel Bochum 2017; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

- Die Zentrenstruktur gemäß Masterplan Einzelhandel 2017 enthält insgesamt vier Hierarchiestufen. Es wird vorgeschlagen, dass diese Einteilung beibehalten wird.

- Die Verkaufsflächen der beiden Stadtbezirkszentren reichen von ca. 12.300 m² (Linden) bis knapp 20.700 m² (Wattenscheid-Innenstadt).
- Der Verkaufsflächenumfang in den insgesamt elf **Stadtteilzentren** reicht von ca. 1.300 m² (Langendreer Dorf)³⁵ bis knapp 11.100 m² (Große Vöde). Mit deutlichem Abstand bei Gesamtverkaufsflächen von je knapp 6.400 m² und 5.400 m² folgen die Stadtteilzentren Langendreer-Alter Bahnhof und Gerthe. Ein Großteil der Stadtteilzentren weist Verkaufsflächen zwischen 2.000 und 4.000 m² auf. Mit wenigen Ausnahmen (u. a. Große Vöde, Langendreer-Alter Bahnhof) liegt ein klarer Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich.
- Die **Nahversorgungszentren** weisen ein Verkaufsflächenspektrum von weniger als rd. 800 (Laer) bis rd. 3.100 m² (Eppendorf) auf. Der kurzfristige Angebotsbereich dominiert analog zur Funktionszuweisung in den meisten Nahversorgungszentren stark, während Angebote der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe zumeist nur auf sehr geringen Verkaufsflächen von zumeist weniger als 100 m² vertreten sind (Ausnahme u. a. Riemke, Eppendorf, Stiepel, Bärenndorf, Hamme).
- Unter den Bochumer **Sonderstandorten** nehmen der Ruhrpark und das Hannibal-Einkaufszentrum mit Verkaufsflächen von knapp 48.900 (Hannibal) bzw. rd. 64.800 m² (Ruhrpark), von denen jeweils ein Großteil auf nahversorgungs- und zentrenrelevante Branchen entfällt, eine herausgehobene Stellung ein. Insgesamt vereinigen sie mit rd. 113.700 m² mehr Verkaufsflächen als das Bochumer Hauptgeschäftszentrum (rd. 80.500 m²) auf sich.
- Die übrigen Sonderstandorte weisen deutlich geringere Gesamtverkaufsflächen von jeweils weniger als 30.000 m², jedoch ebenfalls teilweise hohe Anteile nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente auf. Teilweise bestehen sie nur aus wenigen Betrieben (u. a. Dückerweg).

7.1 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Mitte

Der Stadtbezirk Bochum-Mitte verfügt mit rd. 104.640 über die meisten Einwohnerinnen und Einwohner unter allen Stadtbezirken. Mit einer Verkaufsfläche von rd. 235.000 m² – darunter rd. 80.500 m² im Hauptgeschäftszentrum sowie knapp 48.900 m² am Sonderstandort Hannibal – und einem Umsatzvolumen von 933 Mio. Euro – verfügt er über das umfangreichste Einzelhandelsangebot unter allen Stadtbezirken. Die Verkaufsfläche im Stadtbezirk ist gegenüber dem Jahr 2010 leicht gesunken (-15.000 m²), während das Umsatzvolumen hingegen gegenüber dem Jahr 2010 mit 47 Mio. € gestiegen ist. Die lokale einzelhandelsrelevante Kaufkraft ist seit dem Jahr 2010 deutlich um 71,3 Mio. Euro gestiegen. Bei einer Zentralität von 1,67 kann der Bezirk hohe Zuflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft verbuchen, jedoch ist die Zentralität gegenüber 2010 gesunken (1,82).

³⁵Hier sollen im ehem. Real zeitnah Lidl und Edeka mit insgesamt ca. 4.500 m² Verkaufsfläche eröffnen.

Negativ sticht die Entwicklung des Hauptgeschäftszentrum hervor. Seit 2010 ist die Verkaufsfläche um 20 % auf rd. 80.500 m² geschrumpft³⁶. Das übersteigt deutlich die allgemeine negative Entwicklung, die in vielen anderen Innenstädten Deutschlands zu beobachten ist. Nur 13 % der Verkaufsfläche der Stadt Bochum entfallen auf das Hauptgeschäftszentrum, was ein äußerst geringer Wert verglichen mit anderen deutschen Großstädten ist. Zudem ist der erzielte Umsatz um 17 % auf 364,5 Mio. Euro zurückgegangen. Die negativen Entwicklungen des Hauptgeschäftsbereiches sind neben veränderten Rahmenbedingungen im Einzelhandel (vgl. Kapitel 3), in diesem Ausmaß hauptsächlich auf die Konkurrenz durch die Sonderstandorte Ruhrpark und Hannibal zurückzuführen. Beide Standorte verfügen über großflächige Anbieter nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente und stehen damit in einem ausgeprägten Wettbewerb zum Hauptgeschäftszentrum. Im Gegensatz zu diesem konnten beide Sonderstandorte ihre Verkaufsflächen seit 2010 auf einem konstant hohen Niveau halten und ihren Umsatz steigern.³⁷

Tabelle 13: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Mitte nach Branchen

Branche	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (stationär) (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	49.200	295,7	277,1	1,07
Blumen/zoologische Artikel	4.480	10,8	11,1	0,98
Gesundheit und Körperpflege	10.240	85,2	42,5	2,00
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren/Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	6.560	35,1	14,2	2,47
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	70.480	426,8	344,9	1,24
Bekleidung	35.480	122,9	22,5	5,46
Schuhe/Lederwaren	8.420	34,4	7,0	4,93
Glas/Porzellan/Keramik/Haus- haltwaren	6.360	18,8	6,9	2,71
Spielwaren/Hobbyartikel	5.830	21,5	6,3	3,42
Sport und Freizeit	8.740	29,4	13,8	2,13
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	64.820	227,0	56,5	4,02
Wohneinrichtung	10.850	25,3	9,7	2,62
Möbel	25.960	43,6	31,4	1,39
Elektro/Leuchten	5.650	30,2	10,5	2,89
Elektronik/Multimedia	10.830	79,7	23,1	3,45
medizinische und orthopädische Artikel	3.080	20,2	7,4	2,73
Uhren, Schmuck	1.780	18,2	4,6	3,95

36 Die Neueröffnung des Husemann Karrees ist nicht berücksichtigt, da sie nach der Erhebungszeitraum erfolgte.

37 SO Hannibal: rd. 49.000 m² Verkaufsfläche (2010), rd. 49.000 m² Verkaufsfläche (2022/23); 119,5 Mio. Euro Umsatz (2010), 158,8 Mio. Euro (2022/23).

SO Ruhrpark: rd. 60.800 m² Verkaufsfläche (2010), rd. 64.800 m² Verkaufsfläche (2022/23); 241,3 Mio. Euro Umsatz (2010), 265,5 Mio. Euro (2022/23).

Branche	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (stationär) (in Mio. Euro)	Zentralität
Baummarktsortimente	34.840	55,3	46,9	1,18
Gartenmarktsortimente	6.660	7,4	11,2	0,66
<i>Überwiegend langfristiger Bedarf</i>	99.630	279,9	144,8	1,93
Sonstiges	80	0,2	12,0	*
Gesamtsumme	235.000	933,9	558,2	1,67

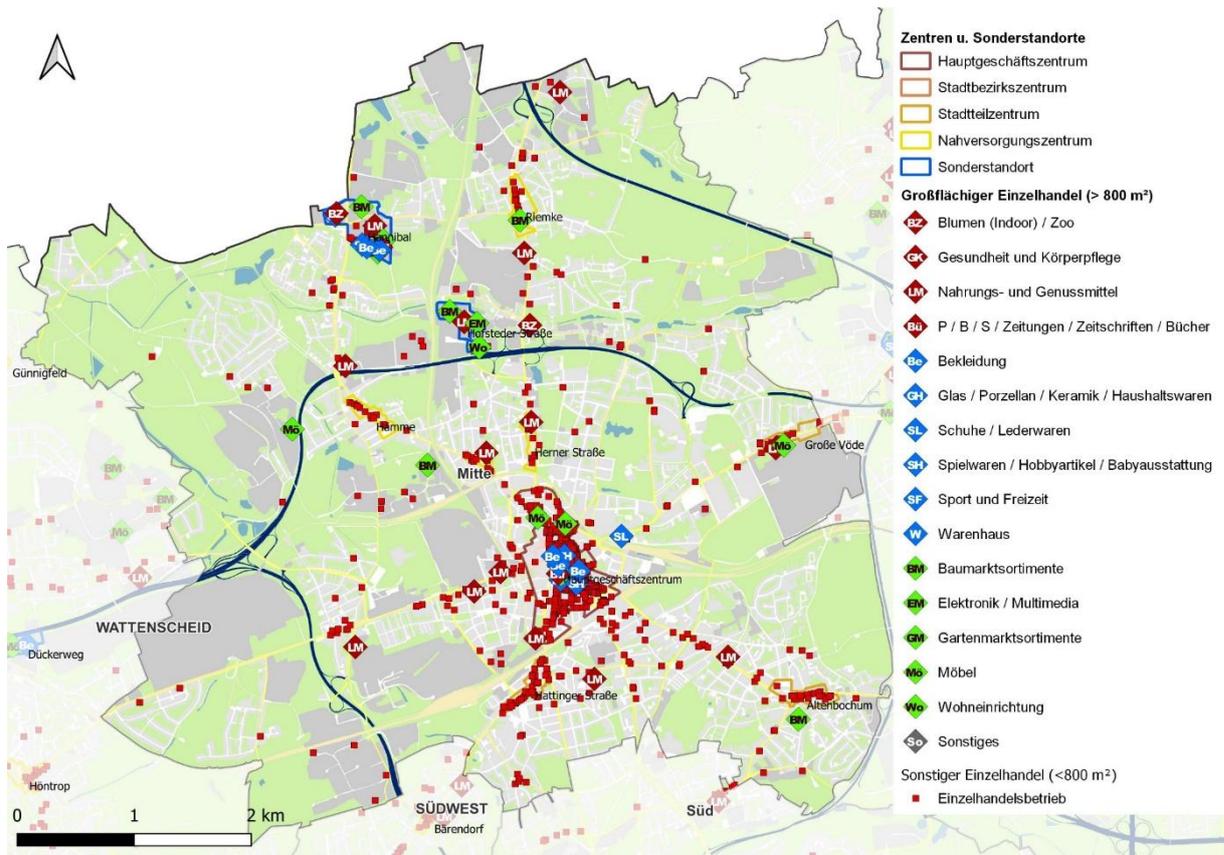
Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker+Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

In einem Großteil der Branchen sind im Bezirk erhebliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Besondere Bedeutung besitzen die zentrenprägenden Branchen der mittelfristigen Bedarfsstufe (u. a. Bekleidung, Schuhe, GPK/Haushaltswaren) mit einer Zentralität von insgesamt 4,02. Der deutliche Angebotsschwerpunkt in diesen Branchen liegt im Hauptgeschäftszentrum, wobei auch der Sonderstandort Hannibal in vielen zentrenrelevanten Branchen hohe Zuflüsse erzielt. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Mitte.

**Karte 8: Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbe-
reiche und Sonderstandorte im Stadtbezirk Mitte**



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

7.2 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Wattenscheid

Der Stadtbezirk Wattenscheid verfügt mit rd. 73.700 Personen über die (nach dem Bezirk Mitte) meisten Einwohnerinnen und Einwohner unter den Bochumer Stadtbezirken. Bezüglich des Angebotsumfangs des Einzelhandels liegt Wattenscheid mit einem geschätzten Umsatzvolumen von rd. 336 Mio. Euro auf einer Verkaufsfläche von rd. 113.000 m² nach den Bezirken Mitte und Nord an dritter Stelle. Gegenüber dem Jahr 2010 sind Verkaufszuwächse von 10% sowie ein gestiegener einzelhandelsrelevanter Umsatz um 69,7 Mio. Euro sowie eine gestiegene Kaufkraft (+9,7 %) zu verzeichnen. Die Zentralität ist mit 0,99 seit 2010 deutlich gestiegen.

Tabelle 14: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Wattenscheid nach Branchen

Branche	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (stationär) (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	28.870	182,3	195,1	0,93
Blumen/zoologische Artikel	4.320	10,6	7,8	1,36
Gesundheit und Körperpflege	4.680	40,8	30,0	1,36
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/ Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	1.490	8,3	10,0	0,82
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	39.350	242,0	242,9	1,00
Bekleidung	6.080	17,5	15,9	1,10
Schuhe/Lederwaren	1.280	4,8	4,9	0,97
Glas/Porzellan/Keramik/Haus- haltswaren	3.090	8,0	4,9	1,64
Spielwaren/Hobbyartikel	4.270	12,2	4,4	2,77
Sport und Freizeit	1.410	5,3	9,7	0,55
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	16.130	47,8	39,8	1,20
Wohneinrichtung	6.430	12,5	6,8	1,84
Möbel	11.470	15,1	22,1	0,68
Elektro/Leuchten	2.140	10,8	7,4	1,47
Elektronik/Multimedia	960	7,7	16,3	0,48
medizinische und orthopädische Artikel	1.180	8,5	5,2	1,63
Uhren, Schmuck	230	2,3	3,2	0,72
Baummarktsortimente	24.300	36,7	33,0	1,11
Gartenmarktsortimente	10.840	6,5	7,9	0,82
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	57.540	100,2	101,9	0,98
Sonstiges	-	-	8,5	*
Gesamtsumme	113.010	390,0	393,0	0,99

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

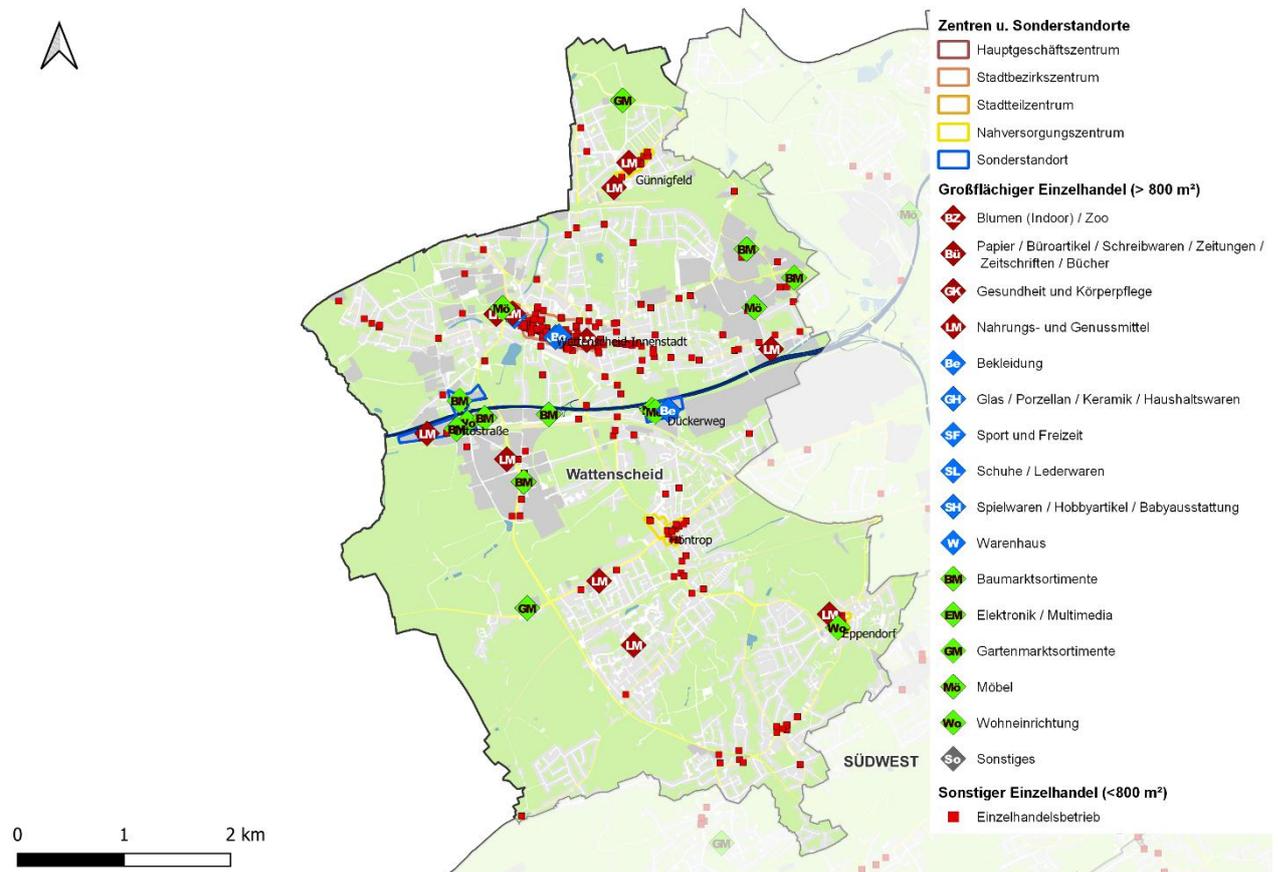
Quelle: Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker +Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Die Zentralitäten fallen über alle Bedarfsbereiche mit 0,98 im langfristigen bis 1,20 im mittelfristigen Bedarf relativ hoch aus. Den größten Einzelhandelsstandort im Bezirk stellt nach dem Stadtbezirkzentrum der Sonderstandort Ottostraße dar, an dem sich mit über 6.500 m² Verkaufsfläche das zweitgrößte SB-Warenhaus der Gesamtstadt Bochum befindet. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der

Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Wattenscheid.

Karte 9: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Wattenscheid



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

7.3 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Nord

Der Stadtbezirk Nord ist mit insgesamt rd. 35.700 Einwohnerinnen und Einwohnern der bevölkerungsärmste in der Stadt Bochum. Die Verkaufsfläche beträgt rd. 114.000 m² und ist somit die zweithöchste unter den Stadtbezirken Bochums. Bezüglich der Zentralität liegt der Stadtbezirk, in dem sich der Sonderstandort Ruhrpark als nach der Innenstadt größter Einzelhandelsstandort der Stadt Bochum befindet, mit einem Wert von 2,24 an erster Stelle unter den Bochumer Stadtbezirken. Bei einer gegenüber 2010 etwa konstanten Verkaufsfläche, sind Umsatz und Zentralität des Stadtbezirks gegenüber 2010 als leicht gestiegen einzuschätzen.

Tabelle 15: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord nach Branchen

Branche	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (stationär) (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	16.400	100,7	94,5	1,07
Blumen/zoologische Artikel	2.590	6,7	3,8	1,78
Gesundheit und Körperpflege	4.590	37,3	14,5	2,57
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren/Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	1.610	8,4	4,8	1,74
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	25.180	153,1	117,6	1,30
Bekleidung	35.270	117,5	7,7	15,30
Schuhe/Lederwaren	4.430	17,0	2,4	7,15
Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren	3.730	9,8	2,4	4,16
Spielwaren/Hobbyartikel	4.690	15,5	2,1	7,25
Sport und Freizeit	4.950	15,3	4,7	3,25
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	53.060	175,1	19,3	9,09
Wohneinrichtung	5.370	12,2	3,3	3,71
Möbel	6.850	9,9	10,7	0,92
Elektro/Leuchten	1.820	9,9	3,6	2,78
Elektronik/Multimedia	3.280	24,3	7,9	3,09
medizinische und orthopädische Artikel	680	5,2	2,5	2,06
Uhren, Schmuck	1.100	10,4	1,6	6,64
Baumarktsortimente	11.340	21,2	16,0	1,33
Gartenmarktsortimente	5.340	4,6	3,8	1,19
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	35.770	97,8	49,3	1,98
Sonstiges	-	-	4,1	*
Gesamtsumme	114.010	426,1	190,3	2,24

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

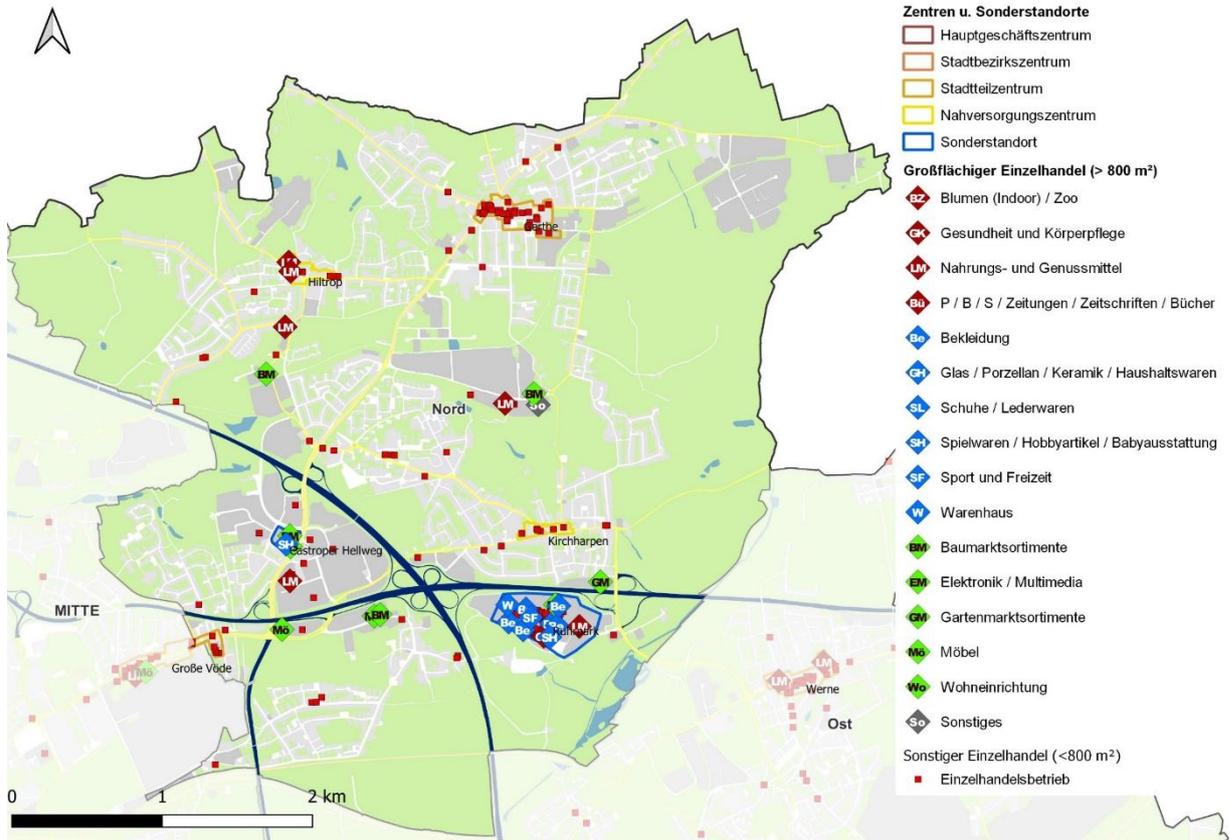
Quelle: Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker+Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

In nahezu allen Einzelbranchen sind per Saldo einzelhandelsrelevante Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Wie bereits 2010 fallen diese in den klassischen zentrenprägenden Branchen

der mittelfristigen Bedarfsstufe sowie der Branche Elektronik/Multimedia besonders hoch aus, was die Konkurrenzsituation veranschaulicht, in der der Bezirk Nord vor allem mit dem Einkaufszentrum Ruhrpark in diesen Branchen zur Innenstadt Bochum steht. Die nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Nord.

Karte 10: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Nord



Quelle: Darstellung Junker Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

7.4 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Ost

Der Stadtbezirk Ost verfügt über insgesamt rd. 53.600 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Verkaufsfläche beträgt rd. 88.200 m² und ist somit gegenüber 2010 um rd. 14.000 m² zurückgegangen (u. a. Umbau Real)³⁸. Gleiches gilt für die Zentralität, die sich mit einem Wert von 0,94 in der Summe fast ausgeglichen präsentiert. Der Bezirk Ost ist in besonderem Maße durch die hier ansässigen großen Möbelanbieter geprägt, die rd. 45 % der Gesamtverkaufsfläche des Stadtbezirks auf sich vereinen. Das Vorherrschen dieser flächenintensiven Angebotsformen spiegelt sich auch in einem in Relation zur Verkaufsfläche geringen Umsatzvolumen des Bezirks Ost von rd. 268 Mio. Euro wider.

³⁸ Neueröffnung von Lidl und Edeka 2024

Tabelle 16: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Ost nach Branchen

Branche	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (stationär) (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	14.730	88,4	141,9	0,62
Blumen/zoologische Artikel	2.730	5,5	5,7	0,98
Gesundheit und Körperpflege	2.290	19,1	21,8	0,87
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren/Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	940	5,4	7,3	0,75
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	20.680	118,5	176,6	0,67
Bekleidung	1.510	4,2	11,5	0,37
Schuhe/Lederwaren	220	1,0	3,6	0,28
Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren	2.560	8,8	3,5	2,50
Spielwaren/Hobbyartikel	690	2,8	3,2	0,86
Sport und Freizeit	550	2,0	7,1	0,29
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	5.520	18,9	28,9	0,65
Wohneinrichtung	3.350	9,5	4,9	1,92
Möbel	39.110	85,9	16,1	5,34
Elektro/Leuchten	1.990	9,5	5,4	1,78
Elektronik/Multimedia	460	3,4	11,8	0,29
medizinische und orthopädische Artikel	740	4,5	3,8	1,18
Uhren, Schmuck	110	1,0	2,4	0,44
Baumarktsortimente	12.290	13,5	24,0	0,56
Gartenmarktsortimente	3.980	3,3	5,7	0,58
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	62.000	130,7	74,1	1,76
Sonstiges	-	-	6,2	*
Gesamtsumme	88.200	268,1	285,9	0,94

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

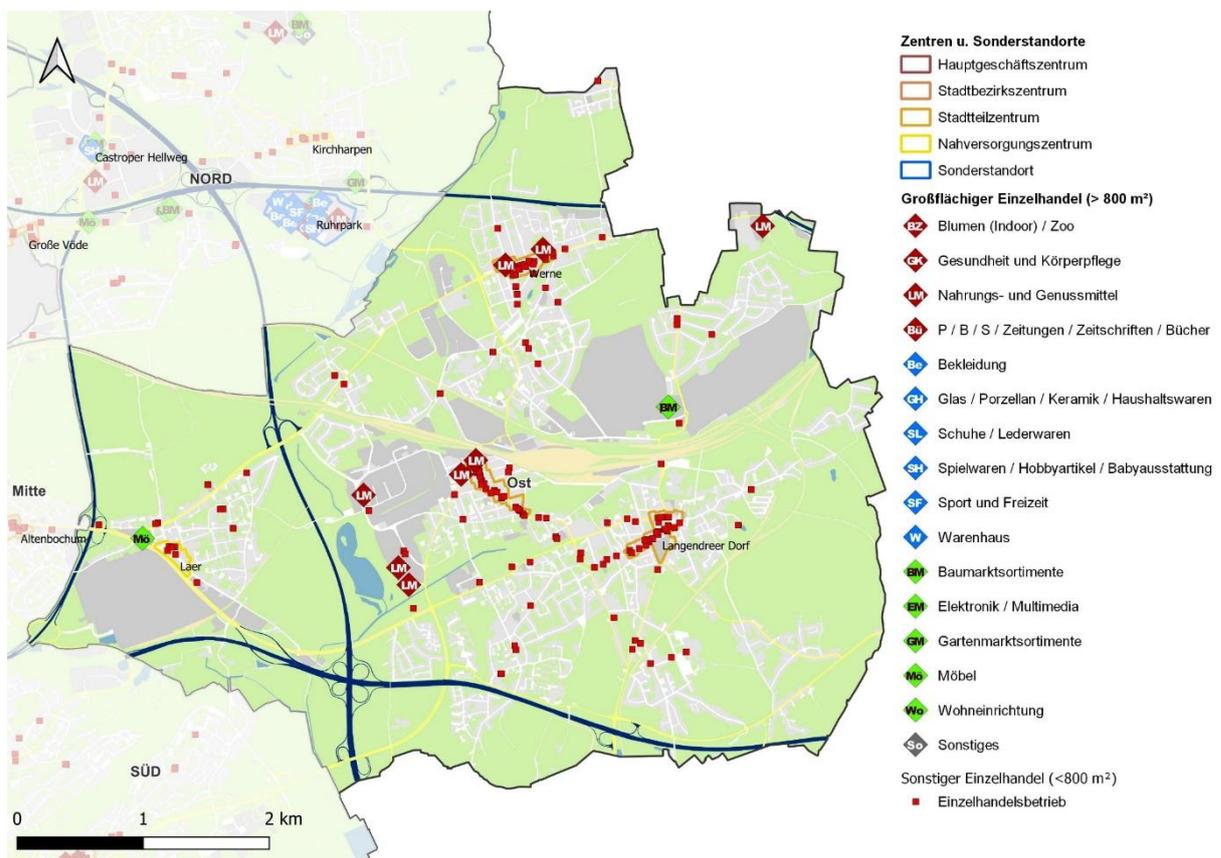
Quelle: Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker+Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Die Zentralitäten fallen in den einzelnen Branchen entsprechend unterschiedlich aus: Während der langfristige Bedarfsbereich bei einer Zentralität von 1,76 per Saldo die einzelhandelsrelevante Kaufkraft übersteigt, (v. a. Möbel, Wohneinrichtung); weisen die

Branchen der anderen Bedarfsbereiche jeweils Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft auf (Ausnahme: GPK/Haushaltswaren). Relativ hohe Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft, die nur vom Bezirk Süd noch wesentlich übertroffen werden, verzeichnet der Bezirk Ost in den Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe bei einer Zentralität von 0,67³⁹. Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren, Sonderstandorte und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Ost.

Karte 11: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Ost



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

7.5 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Süd

Im Stadtbezirk Süd leben insgesamt rd. 51.000 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 16.400 m² und ist somit die geringste unter allen Bochumer Stadtbezirken, mit einer seit 2010 sogar rückläufigen Tendenz. Auch bezüglich der Zentralität liegt der Stadtbezirk mit einem Wert von 0,31 (2010: 0,37) an letzter Stelle unter den Bochumer Stadtbezirken.

³⁹ Durch die bevorstehenden Eröffnungen von zwei großflächigen Nahversorgungsbetrieben im zentralen Versorgungsbereich Langendreer Dorf, wird sich Zentralität erheblich positiver gestalten.

Tabelle 17: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Süd nach Branchen

Branche	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (stationär) (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	10.650	59,8	135,0	0,44
Blumen/zoologische Artikel	420	1,1	5,4	0,21
Gesundheit und Körperpflege	1.580	11,5	20,7	0,55
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren/Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	590	3,0	6,9	0,43
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	13.230	75,4	168,1	0,45
Bekleidung	850	2,1	11,0	0,19
Schuhe/Lederwaren	60	0,2	3,4	0,04
Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren	380	1,0	3,4	0,29
Spielwaren/Hobbyartikel	70	0,2	3,1	0,07
Sport und Freizeit	80	0,3	6,7	0,04
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	1.420	3,7	27,5	0,13
Wohneinrichtung	220	0,4	4,7	0,08
Möbel	210	0,3	15,3	0,02
Elektro/Leuchten	10	0,1	5,1	0,02
Elektronik/Multimedia	160	1,2	11,3	0,11
Medizinische und orthopädische Artikel	400	2,6	3,6	0,72
Uhren, Schmuck	40	0,4	2,2	0,19
Baumarktsortimente	390	0,8	22,9	0,03
Gartenmarktsortimente	300	0,3	5,5	0,06
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	1.710	6,1	70,5	0,09
Sonstiges	-	-	5,9	*
Gesamtsumme*	16.360	85,2	272,0	0,31

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

Quelle: Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker +Kruse.

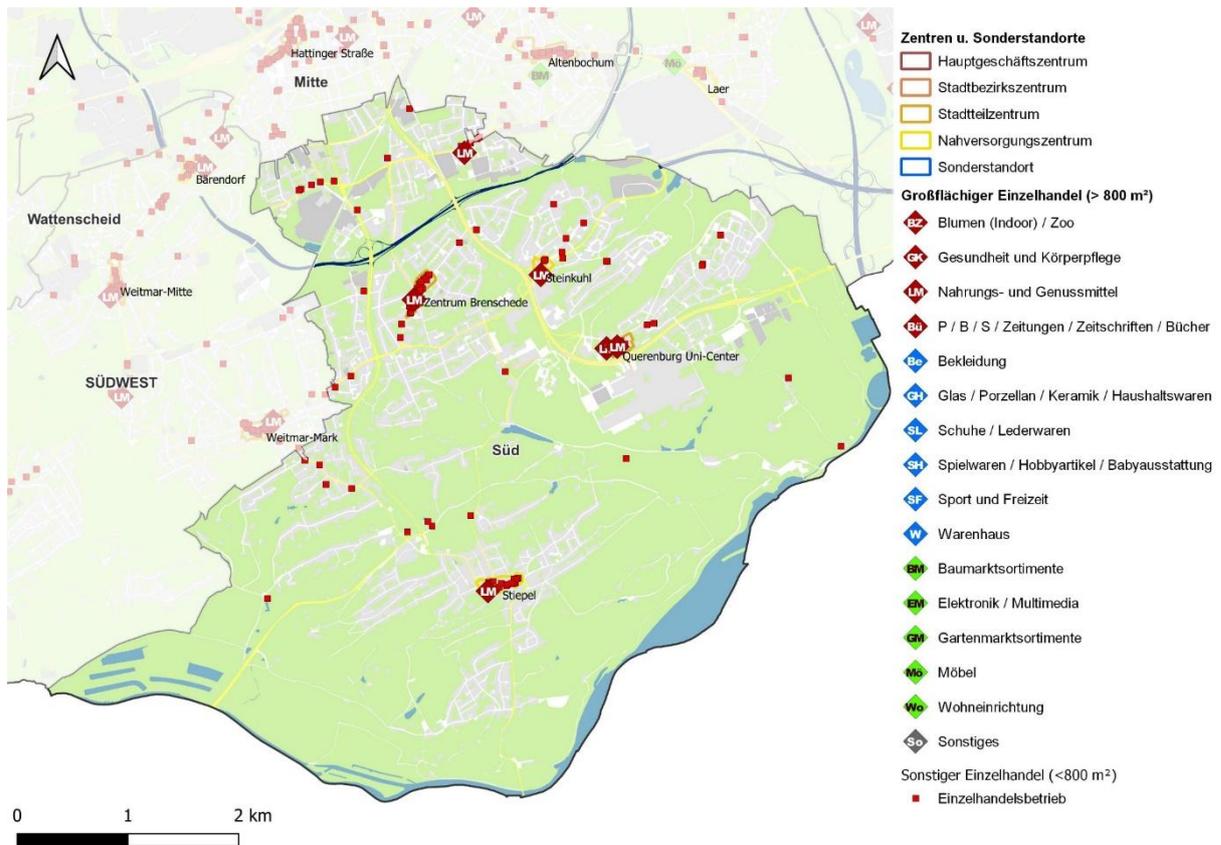
* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

In allen Bedarfsbereichen kommt es zu sehr hohen Kaufkraftabflüssen. Lediglich die Branchen Gesundheit und Körperpflege sowie medizinische und orthopädische Artikel können Zentralitäten von über 0,5 erzielt werden. In den sonstigen nahversorgungsrelevanten

Branchen entspricht der lokale Umsatz hingegen in seiner Größenordnung maximal 45% des lokalen Kaufkraftvolumens. Noch geringer fallen die Zentralitäten in den anderen Bedarfsbereichen aus.

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

Karte 12: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Süd



Quelle: Darstellung Junker+Kruse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

7.6 Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Südwest

Der Stadtbezirk Südwest verfügt über insgesamt rd. 55.100 Einwohnerinnen und Einwohner. Die Gesamtverkaufsfläche liegt bei rd. 37.400 m²; sie ist seit dem Jahr 2010 deutlich um - 22 % gesunken. Die Gesamtzentralität ging von 0,59 auf 0,58 zurück, während der Umsatz um 9,2 Mio. Euro gestiegen ist. Nach wie vor weist der Bezirk damit jedoch die nach Süd zweithöchsten Abflüsse einzelhandelsrelevanter Kaufkraft unter allen Bezirken auf.

Tabelle 18: Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Südwest nach Branchen

Branchen	Verkaufsfläche (in m²)	Umsatz (in Mio. Euro)	Kaufkraft (stationär) (in Mio. Euro)	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	15.140	88,9	145,9	0,61
Blumen/zoologische Artikel	1.200	3,2	5,8	0,54
Gesundheit und Körperpflege	2.890	24,9	22,4	1,11
Papier/Büroartikel/Schreibwaren/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher	880	5,1	7,5	0,68
<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	20.100	122,1	181,6	0,67
Bekleidung	2.350	6,8	11,9	0,57
Schuhe/Lederwaren	190	0,8	3,7	0,21
Glas/Porzellan/Keramik/Haushaltswaren	1.040	2,9	3,6	0,80
Spielwaren/Hobbyartikel	1.300	5,1	3,3	1,56
Sport und Freizeit	560	2,1	7,3	0,29
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	5.430	17,8	29,8	0,60
Wohneinrichtung	2.060	4,3	5,1	0,84
Möbel	4.110	5,4	16,5	0,33
Elektro/Leuchten	370	2,4	5,5	0,43
Elektronik/Multimedia	390	3,2	12,2	0,26
medizinische und orthopädische Artikel	1.260	8,5	3,9	2,18
Uhren, Schmuck	270	3,1	2,4	1,27
Baumarktsortimente	610	1,5	24,7	0,06
Gartenmarktsortimente	2.770	2,4	5,9	0,41
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	11.820	30,7	76,2	0,40
Sonstiges	-	-	6,3	*
Gesamtsumme	37.350	170,6	293,9	0,58

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

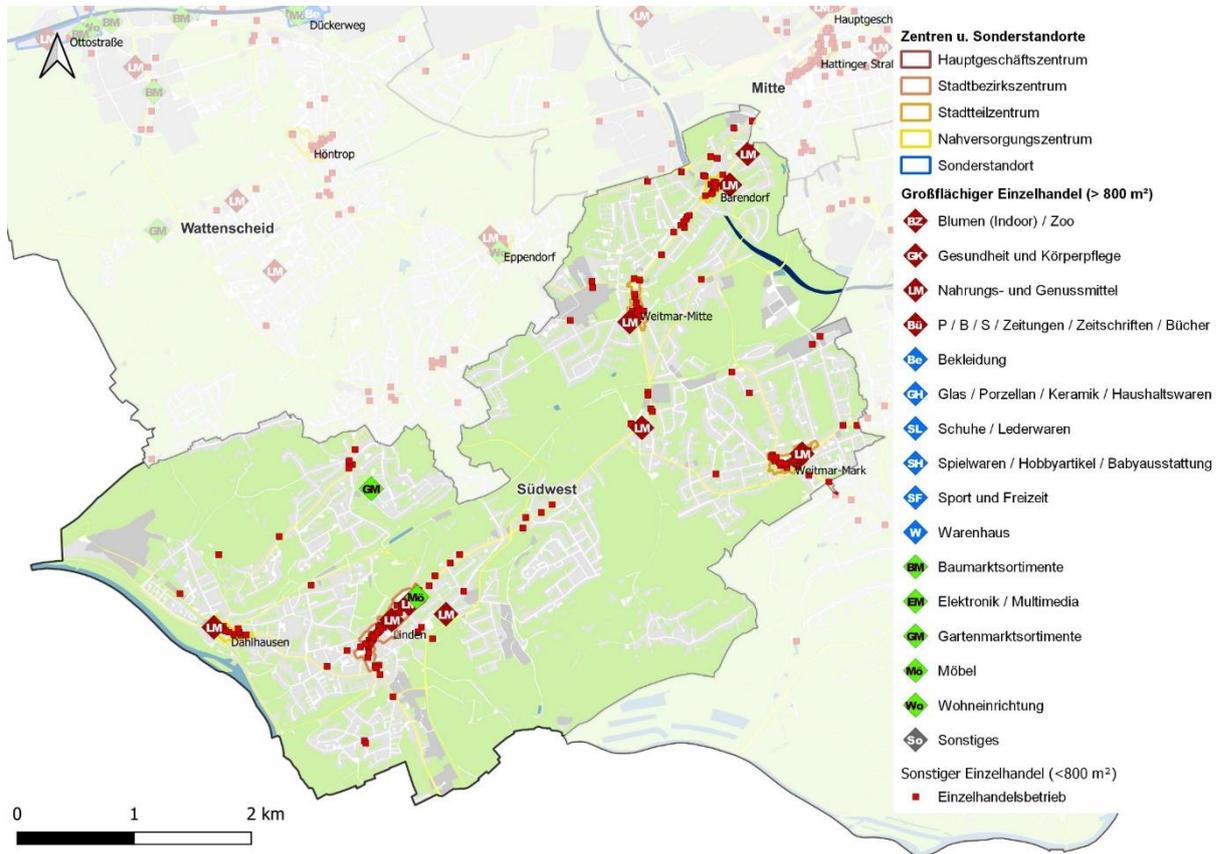
Quelle: Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker +Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

In fast allen Branchen kommt es zu deutlichen Kaufkraftabflüssen. Die höchste Zentralität erzielt der kurzfristige Bedarfsbereich mit 0,67. Auch hier finden sich nahezu keinerlei Einzelhandelsangebote außerhalb der städtebaulich integrierten Lagen. Im Stadtbezirk Südwest herrschen ähnlich dem Stadtbezirk Süd eher kleinteilige Einzelhandelsstrukturen mit einem geringen Anteil großflächiger Anbieter vor.

Nachfolgende Karte gibt einen Überblick über die Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die Zentren und sonstigen Lagen im Stadtbezirk Südwest. Es existieren keine Sonderstandorte im Stadtbezirk. Die Einzelhandelsbetriebe weisen eine erfreulich hohe Konzentration auf die zentralen Versorgungsbereiche auf, jedoch existieren auch zahlreiche Betriebe in – vorrangig integrierten – Streulagen.

Karte 13: Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Südwest



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

8 Konzept für die Einzelhandels- und Zentrenentwicklung der Stadt Bochum

Die Betrachtung der aktuellen Angebots- und Nachfragesituation (vgl. Kapitel 6.1 und 6.2) zeigt, dass sich **Entwicklungsspielräume** für stadtentwicklungsplanerisch sinnvolle Standorte **im Sinne einer räumlichen und qualitativen Verbesserung der Angebotsituation** ergeben.

Entwicklungsabsichten sowie unverhältnismäßige Angebotsverschiebungen zentrenrelevanter Sortimente an Angebotsstandorte, die nicht den zentralen Versorgungsbereichen i. S. d. §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB sowie § 11 (3) BauNVO oder ergänzenden Standorten (Nahversorgungsstandorte, Sonderstandorte) gemäß künftiger Standortstruktur zugeordnet sind, sind kritisch zu bewerten.

Die vorangegangenen Analysen stellen die Basis für die im Folgenden dargestellten allgemeinen und konkreten Handlungsempfehlungen dar. Dabei gilt es vor allem, die räumliche Angebotsstruktur mit einer Konzentration auf das Hauptgeschäftszentrum der Bochumer Innenstadt zu sichern und zu profilieren, die wohnungsnah Grundversorgung zu erhalten bzw. zu stärken sowie ergänzende Sonderstandorte zentrenverträglich zu steuern. Der Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum umfasst im Wesentlichen die nachfolgend aufgelisteten konzeptionellen Bausteine:

- Ziele der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.1)
- Räumliches Standortstrukturmodell (vgl. Kapitel 8.2)
- Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kapitel 8.2.1)
- Identifikation und Definition von Nahversorgungsstandorten zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung (vgl. Kapitel 8.2.2)
- Definition von Sonderstandorten (vgl. Kapitel 8.2.3)
- Bochumer Sortimentsliste (vgl. Kapitel 8.3)
- Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung (vgl. Kapitel 8.5)

8.1 Übergeordnete Ziele

In der Stadt Bochum soll der Einzelhandel in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den ökonomischen Rahmenbedingungen und in funktionaler Ergänzung weiterhin auf ausgewählte Einzelhandelsschwerpunkte im Stadtgebiet Bochums konzentriert werden. Eine stringente Steuerung der Stadt Bochum innerhalb dieser „Leitplanken“ ermöglicht die Chance einer sinnvollen und zukunftsfähigen räumlich-funktional gegliederten (Weiter-) Entwicklung des Einzelhandels.

Ein Zielsystem zur Entwicklung des Hauptgeschäftszentrums sowie der übrigen zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgung in Bochum wurde bereits im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum 2017 formuliert. Dieses gilt es im Rahmen der Fortschreibung aufzugreifen, zu überprüfen und zu konkretisieren.

Grundsätzlich ist nach der Grundlagenanalyse festzuhalten, dass die bisherigen Zielvorstellungen weitgehend auch weiterhin Bestand haben und somit die bisherige Planungspraxis weitergeführt wird. Ein besonderer Fokus wurde – insbesondere auch vor dem Hintergrund rechtlicher Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche – auf die künftige Zentren- und Nahversorgungsstruktur und die damit verbundenen Handlungs- und Steuerungsempfehlungen gelegt.

Vorangeschickt sei an dieser Stelle, dass es bei der Einzelhandelsentwicklung und -steuerung im Rahmen der Stadtplanung darum geht, städtebaulich sinnvolle Standorte zu sichern und zu stärken. Dadurch wird der Wettbewerb nicht verhindert, sondern allenfalls an diese Standorte gelenkt.

Folgende übergeordnete Ziele sind der künftigen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gemäß Masterplan Einzelhandel in Bochum zugrunde zu legen:

1. Erhaltung und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion, Hierarchie und Arbeitsteilung

Ein bedeutendes stadtentwicklungsrelevantes Ziel für die Stadt Bochum ist die Erfüllung ihrer raumordnerisch zugewiesenen Funktion als Oberzentrum mit zentralen Versorgungsfunktionen, die in Teilen über das Stadtgebiet hinaus gehen.

Ansiedlungsanfragen – insbesondere auch von Betrieben mit nahversorgungs- oder zentrenrelevanten Angeboten – offenbaren ein anhaltendes Investitionsinteresse für den Standort Bochum. Eine Entwicklung von Standorten außerhalb der stadtentwicklungsplanerisch definierten Versorgungsstandorte (insbesondere der zentralen Versorgungsbereiche und der Nahversorgungsstandorte) können eine Angebotsverschiebung vor allem in Richtung städtebaulich nicht integrierter Lagen bedeuten. Ein vordringliches Ziel der Stadtplanung in Bochum sollte es daher sein, einer solchen drohenden bzw. sich verschärfenden räumlichen „Schieflage“ zu begegnen und somit die oberzentrale Versorgungsfunktion gesamtstädtisch weiterzuentwickeln. Ein Fokus liegt in diesem Zusammenhang insbesondere auf der Innenstadt als „Aushängeschild“ der Stadt. Dabei ist ein attraktiver Branchen- und Betriebstypenmix in der Innenstadt von hoher Bedeutung für die überörtliche Attraktivität eines Einkaufsstandorts und die Kundenbindung in zentrenrelevanten Sortimenten.

2. Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität sowie der Funktionsvielfalt des Hauptgeschäftszentrums

Die europäische Stadttradition weist insbesondere den innerstädtischen Geschäftszentren eine herausgehobene Funktion zu. Das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort

innerhalb der Stadt Bochum dar, der sich vor allem durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, Verwaltung, Wohnen etc.) auszeichnet. Diese Vielfalt ist prägend für die Attraktivität der Innenstadt und soll gesichert und gestärkt werden. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen im Hauptgeschäftszentrum zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung und Qualifizierung des Hauptgeschäftsbereichs bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von klein- wie großflächigen Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich gerichtet werden. Dieser Standort genießt oberste Priorität innerhalb der Standortstruktur der Stadt Bochum, dem sich alle weiteren Standorte vor dem Hintergrund einer hierarchischen und arbeitsteiligen Gliederung unterzuordnen haben. Für den Einzelhandelsstandort Innenstadt ist eine weitere Qualifizierung des Angebots, beispielsweise durch Ergänzungen der Sortimentsstrukturen und der Betriebsformen bzw. -größenstrukturen, anzustreben. Die Abrundung des innerstädtischen Angebotes durch moderne Einzelhandelsbetriebe mit attraktiven zentrenrelevanten Angeboten kann zu einem gut strukturierten Angebotsmix aus inhabergeführten Fachgeschäften und überregionalen Filialisten und somit zur Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereichs City sowie des Einzelhandelsstandortes Bochum allgemein beitragen.

3. Erhalt und Stärkung der Identität, Einzelhandels- und Funktionsvielfalt der zentralen Versorgungsbereiche und zentralen Lagen unter besonderer Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe

Neben der Innenstadt weist das polyzentrale Zentrensystem in der Stadt Bochum zum einen die Stadtbezirkszentren Wattenscheid und Linden mit einem vielfältigen Angebot und einer Versorgungsbedeutung auf der Ebene der Stadtbezirke und zum anderen die Stadtteilzentren-Zentren, in den unter Berücksichtigung der Versorgungsbedeutung auf Stadtteilebene (und teilweise darüber hinaus) der Anteil an nahversorgungsrelevanten Sortimenten in der Regel bereits deutlich größer ist. In den zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) der Stadt Bochum soll weiterhin die bestehende Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen, Kultur und auch Wohnen erhalten – und partiell in Teilbereichen ausgebaut/gestärkt – werden.

Bezüglich der Stadtteil- sowie Nahversorgungszentren ist neben einem auf den täglichen Bedarf ausgerichteten Einzelhandelsangebot vor allem ein möglichst großes Angebot publikumsintensiver, zentrenprägender Dienstleistungseinrichtungen zu erhalten bzw. zu stärken. Gerade die Funktionsvielfalt kleinerer Zentren verleiht diesen eine besondere Attraktivität gegenüber Einzelhandelsangeboten an nicht integrierten Standorten.

Zu beachten ist in diesem Zusammenhang außerdem, dass die Attraktivität des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sowie einzelner Stadtbezirks- und Stadtteilzentren nicht nur durch den Einzelhandel bestimmt wird, sondern auch durch ergänzende Nutzungen und insbesondere auch durch besondere Aktivitäten wie etwa Veranstaltungen gestärkt wird. Nicht zuletzt auch in Verbindung mit einer begleitenden Öffnung der Ladenlokale im

Zusammenhang mit solchen Festen (Sonntagsöffnung) tragen diese mit entsprechenden Passantenfrequenzen zu einer Belegung der zentralen Versorgungsbereiche bei. Ein Zusammenwirken der relevanten Akteure ist dabei ein wesentlicher Faktor im Rahmen der Attraktivitätssteigerung des zentralen Versorgungsbereiches.

4. Stärkung des Grund- und Nahversorgungsangebotes im gesamten Stadtgebiet durch funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche und ergänzende Nahversorgungsstandorte (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel)

Eine flächendeckende Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfs (Nahversorgung) – insbesondere im Bereich Nahrungs- und Genussmittel – dient auch dem Ziel der „Stadt der kurzen Wege“: Es soll eine wohnungsnahe (und somit auch fußläufige) und möglichst flächendeckende Versorgung ermöglicht werden. Die bisherigen Bemühungen der Stadt Bochum waren vor allem auch auf die Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche in hierarchischer Gliederung ausgerichtet, in denen ab der Ebene der Stadtbezirks- und Stadtteilzentren das grundversorgungsrelevante Warenangebot eine funktionstragende Säule darstellt. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei eine über den reinen (fußläufigen) Naheinzugsbereich hinausgehende Versorgungsfunktion zu, was in der Quantität und Vielfalt des Einzelhandelsbesatzes, aber auch ergänzender Nutzungen zum Ausdruck kommt. Daneben gibt es aber auch nicht integrierte Standorte, die die Entwicklungsfähigkeit vor allem kleinerer Zentren beeinflussen. In Bochum werden nahversorgungsrelevante Sortimente nach wie vor in einem zu hohen Maße durch nicht integrierte Standorte bereitgestellt. Somit muss es auch künftig ein vordringliches Ziel der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Bochum sein, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur im Stadtgebiet herzustellen und zu sichern. Um eine möglichst flächendeckende wohnortnahe Grundversorgung gewährleisten zu können, ist die Dimensionierung von Nahversorgungsangeboten am einzelhandelsrelevanten Kaufkraftvolumen in den jeweiligen Einzugsbereichen zu orientieren.

5. Gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche prägen die Sonderstandorte des Einzelhandels die Standortstruktur in Bochum in besonderem Maße. Auf der einen Seite stellen Standorte mit (großflächigen) Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten (Möbelmärkte, Bau- und Gartenmärkte) im Rahmen der arbeitsteiligen Standortstruktur eine sinnvolle und notwendige Ergänzung des Einzelhandels in den zentralen Versorgungsbereichen und an den Nahversorgungsstandorten dar. Auf der anderen Seite stehen jene Standorte mit großflächigen Anbietern nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente außerhalb zentraler oder städtebaulich integrierter Lagen in einem ausgeprägten Wettbewerb zu den zentralen Versorgungsbereichen und Nahversorgungsstandorten, welcher vor allem auch durch die Dimension des jeweiligen Angebotes und der damit verbundenen Ausstrahlung (Kaufkraftabschöpfung deutlich über den Nahbereich hinaus) geprägt wird.

Im Sinne einer funktionalen Arbeitsteilung gelten diese Standorte (auch zukünftig) als Standorte, die in Ergänzung der vorhandenen (bzw. zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereiche und Nahversorgungsstandorte gesichert und ggf. weiterentwickelt werden können. Dies hat zwingend zur Folge, dass hier eine gezielte und geordnete Entwicklung und Bestandspflege insbesondere der großflächigen Einzelhandelsbetriebe⁴⁰ angestrebt werden muss.

Bei Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Betriebe an allen Sonderstandorten ist jeweils die Verträglichkeit und Kompatibilität des Vorhabens mit den formulierten gesamtstädtischen Zielen und Grundsätzen zur Einzelhandelssteuerung (gemäß Masterplan Einzelhandel) zu überprüfen.

6. Kein Ausbau dezentraler Standorte mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt (Sonderstandort Ruhrpark, Sonderstandort Hannibal)

Die Stadt Bochum verfügt mit den Sonderstandorten Ruhrpark und Hannibal über zwei besonders große dezentrale Einzelhandelsstandorte mit zentrenrelevantem Sortimentsschwerpunkt. Beide Sonderstandorte verfügen nach dem Hauptzentrum über die größten Verkaufsflächen im Bochumer Stadtgebiet. Die Verkaufsflächen beider Sonderstandorte sind seit 2010 auf einem konstant hohen Niveau, während das Hauptgeschäftszentrum einen erheblichen Verkaufsflächenrückgang zu verzeichnen hatte. Insbesondere der Ruhrpark mit seiner regionalen Strahlkraft steht mit dem Hauptgeschäftszentrum in direkter Konkurrenz. Eine Erweiterung des Ruhrparks würde das Hauptgeschäftszentrum in seiner Entwicklung erheblich einschränken und weiter schädigen. Das deutlich zu umfangreiche Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe an den Sonderstandorten ist hierbei auf den (planungsrechtlich zulässigen) Ist-Zustand zu begrenzen, und, wo möglich, mittel- bis langfristig zugunsten nicht zentrenrelevanter Sortimente zu reduzieren.

7. Schaffung von Planungs- und Investitionssicherheit insgesamt

Jede potenzielle Investition ist in erheblichem Ausmaß von den Rahmenbedingungen abhängig, die z. T. von der Stadt geschaffen werden können. Dabei werden Investitionen wahrscheinlicher, wenn (politische) Risiken „ungerechtfertigter Wettbewerbsvorteile“ vermieden werden. Damit kann (und soll) jedoch keine Renditesicherheit erreicht werden: Im wettbewerblichen Wirtschaftssystem bleibt jede Investition mit unternehmerischen Risiken verbunden. Wenn also mit dem Masterplan Einzelhandel ein Schutz der zentralen Versorgungsbereiche assoziiert wird, so nur in dem Sinne, dass diese vor „ruinösem Wettbewerb“ (mit entsprechenden städtebaulichen Auswirkungen) geschützt werden sollen. Grundsätzlich muss das Planungsrecht ohnehin wettbewerbsneutral sein.

⁴⁰ Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11(3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine konsequente Stadtplanung gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit sowohl zentren- als auch nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist die gezielte und geordnete Entwicklung dieser Betriebe in das Hauptgeschäftszentrum von Bochum oder die Stadtbezirkszentren bzw. die dezentralen Ergänzungsstandorte zu lenken.

8. Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen

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

9. Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Die mithilfe des Baurechts geschaffenen bzw. abgesicherten Gewerbegebiete sind der eigentlichen Zielgruppe, nämlich Handwerk und produzierendem Gewerbe, zuzuführen. Da diese Betriebe oftmals nicht in der Lage sind mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden zu konkurrieren, ist insbesondere in den Gewerbe- und Industriegebieten der komplette Ausschluss von Einzelhandel (mit Ausnahme des Handwerkerprivilegs) eine mögliche Entwicklungsoption.

10. Entwicklung der Digitalisierung im Einzelhandel stärken

Die weiter zunehmende Bedeutung des Onlinehandels stellt für den stationären Einzelhandel in Bochum wie auch in anderen Städten eine besondere Herausforderung dar. Dabei ist insbesondere für den inhabergeführten, kleinteiligen Einzelhandel festzustellen, dass digitale Veränderungen und innovative Geschäftsmodelle – nicht zuletzt aufgrund zeitlicher, personeller oder finanzieller Prämissen – nur zögernd, durch einige wenige Händler umgesetzt werden (können). Der stationäre Einzelhandel, vor allem auch im Hauptgeschäftszentrum, aber auch in den übrigen zentralen Versorgungsbereichen, ist vor diesem Hintergrund dazu aufgerufen, die Digitalisierung zur Positionierung im Wettbewerb mit dem Onlinehandel zu nutzen. Die Kundschaft möchte sich heute zunehmend vor dem Kauf (online oder stationär) im Netz über Standorte, Anbieter sowie auch über verfügbare Sortimente oder Warenverfügbarkeit informieren. Dies geschieht vor allem auch über mobile Geräte (Smartphones, Tablets). Dabei ist es von besonderer Bedeutung, dass ein Geschäft im Netz auffindbar ist, über eine eigene Webseite, die Präsenz in sozialen Netzwerken (z. B. Instagram oder Facebook), elektronische Verzeichnisse (z. B. Telefonbuch), Plattformen (z. B. Mein Prospekt oder KaufDA) oder Dienste wie Google Unternehmensprofil, wo neben der Auffindbarkeit in Google Maps auch spezifische Firmendaten (z. B. Webseite, Öffnungszeiten, Kontaktdaten) hinterlegt werden können. Gestützt durch die Nutzung der Möglichkeiten der Digitalisierung können einzelne Händler ihre Kundenbindung, Kundenbetreuung und Serviceleistungen weiterentwickeln. Gemeinsame Aktionen (z. B. Bonusprogramme, freies WLAN, Veranstaltungen) einzelner Akteure (u. a. Einzelhändler, Dienstleister, Gastronomen, Kulturschaffende) sollen dazu beitragen, diese im Sinne einer digitalen Einkaufsstadt weiterhin attraktiv und zukunftsfähig zu entwickeln.

11. Intelligenter Umgang mit Schrumpfungprozessen

Mehrere zentrale Versorgungsbereiche im Bochumer Stadtgebiet haben im vergangenen Jahrzehnt teilweise erhebliche Verkaufsflächenrückgänge verzeichnen müssen. Erkennbar ist, dass angesichts der Probleme des deutschen Einzelhandels eine Umkehrung dieser Entwicklung in der nahen Zukunft nicht zu erwarten ist. Dementsprechend ist es erforderlich intelligent mit dem Thema Schrumpfung umzugehen, um auch in Zukunft attraktive und

vielfältige Zentren für die Bürgerinnen und Bürger der Stadt Bochum zu gewährleisten. Das kann zum einen gelingen, wenn der Einzelhandel auf die Hauptlagen konzentriert wird und so ein Ausfransen an den Rändern verhindert wird. Zum anderen ist es wichtig, auch die Chancen zu erkennen, die sich aus der Schrumpfung ergeben. Es entstehen Räume um vermehrt auch andere Nutzungen wie Gastronomie, Dienstleistungen, Handwerk und Gemeinwohl in die Zentren zu bringen. Dann bietet die Schrumpfung des Einzelhandels auch Chancen zur Veränderung und Qualifizierung.

12. Vermeidung „neuer“ Einzelhandelsstandorte und Verhinderung konterkarierender Planungen

Die räumliche Bündelung von Einzelhandelsbetrieben an städtebaulich und siedlungsstrukturell sinnvollen Standorten ist gemäß dem stadtentwicklungspolitischen Leitbild einer „Stadt der kurzen Wege“ anzustreben. Insbesondere ein kompakter Hauptgeschäftsbereich mit kurzen Wegen ist hierbei eine wichtige Voraussetzung für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger urbaner Räume. Darüber hinaus dient auch ein möglichst flächendeckendes Netz an funktional gegliederten Versorgungsstandorten einer bevölkerungsnahen Versorgung sowie einer Reduzierung der notwendigen Verkehrswege. Vor diesem Hintergrund ist es das Ziel der Stadtentwicklung, keine zusätzlichen Einzelhandelsstandorte – an städtebaulich wie stadtentwicklungspolitisch ungewünschten Standorten – zu schaffen.

Vor dem Hintergrund der für den Großteil der Warengruppen beschränkten absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenziale in der Stadt Bochum besteht grundsätzlich nur in wenigen Fällen eine Notwendigkeit zur Ausweisung von neuen Einzelhandelsstandorten außerhalb der bestehenden zentralen Versorgungsbereiche und ergänzenden Sonderstandorte. Eine Öffnung neuer (im Allgemeinen autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Entwicklungsbereiche bewirken in der Regel eine Schwächung bestehender Standortstrukturen aufgrund einer Verschärfung des Wettbewerbes. Hierbei gilt es auch zu berücksichtigen, dass ein einmal für Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort nur sehr schwer anschließend wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Die Umsetzung der bestehenden Entwicklungsspielräume ist somit vorwiegend auf die bestehende Standortstruktur auszurichten.

Mithilfe einer weiterhin konsequenten Anwendung des Planungsinstrumentariums sollten jene Planungen, die den Entwicklungsspielräumen und Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels in Bochum entgegenstehen, ausgeschlossen werden.

8.2 Standortstruktur

Die Einzelhandelsstandorte in Bochum wurden aufgrund der Erkenntnisse aus der Angebots- und Nachfrageanalyse sowie bestehender stadtentwicklungspolitischer Zielsetzungen unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten überprüft, bewertet und in ein

arbeitsteiliges, hierarchisches Standortstrukturmodell eingeordnet. Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in das Standortprofil haben die vorhandenen Nutzungen, insbesondere im Hinblick auf das Einzelhandelsangebot und ergänzende gastronomische und Dienstleistungsangebote (Multifunktionalität) sowie künftige Entwicklungsmöglichkeiten. Zu den zu berücksichtigenden städtebaulichen und stadtentwicklungsrelevanten Zielvorstellungen zählen vor allem die Stärkung und der Schutz der zentralen Versorgungsbereiche und die Stärkung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Abbildung 11: Standortstrukturmodell



Quelle: Darstellung Junker+Krusse

Drei Kategorien stellen die wesentlichen Bestandteile der Bochumer Standortstruktur dar: die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die Sonderstandorte (vgl. dazu Abbildung 11). Den zentralen Versorgungsbereichen liegt eine vierstufige Gliederung in Hauptgeschäftsbereich und Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungs-Zentren zugrunde. Bei den übrigen Standorten sind die Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, die der Gewährleistung der Nahversorgung

dienen und die Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) zu unterscheiden.

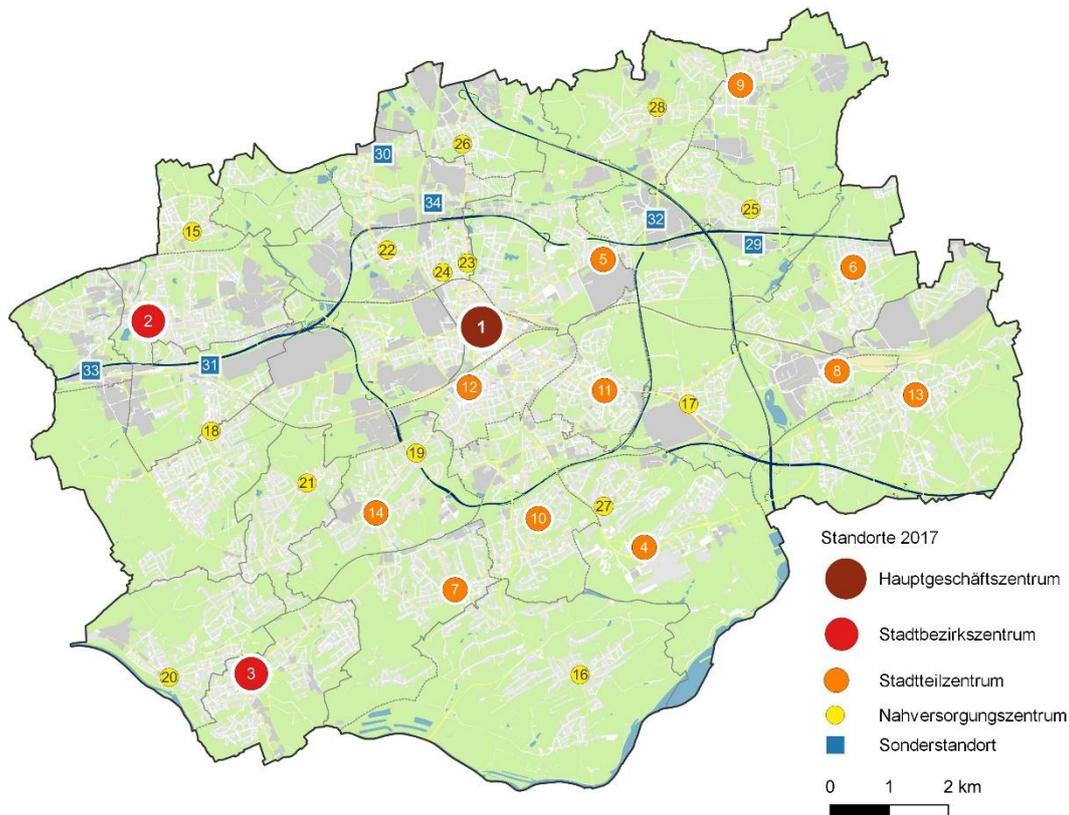
Die räumliche Verteilung der prägenden Standorte in der Stadt Bochum wird in der folgenden Karte 14 abgebildet. Anschließend werden die einzelnen Standorttypen erläutert.

Tabelle 19: Strukturprägende Standorte in der Stadt Bochum

Standorttyp	Bez.	Name
Hauptgeschäftszentrum	1	Hauptgeschäftszentrum
Stadtbezirkszentren	2	Wattenscheid-Innenstadt
	3	Linden (Südwest)
Stadtteilzentren	4	Querenburg Uni-Center (Süd)
	5	Große Vöde (Mitte/Nord)
	6	Werne (Ost)
	7	Weitmar-Mark (Südwest)
	8	Langendreer-Alter Bahnhof (Ost)
	9	Gerthe (Nord)
	10	Kirchviertel Brenschede (Süd)
	11	Altenbochum (Mitte)
	12	Hattinger Straße (Mitte)
	13	Langendreer Dorf (Ost)
	14	Weitmar-Mitte (Südwest)
Nahversorgungszentren	15	Günnigfeld (Wattenscheid)
	16	Stiepel (Süd)
	17	Laer (Ost)
	18	Höntrop (Wattenscheid)
	19	Bärendorf (Südwest)
	20	Dahlhausen (Südwest)
	21	Eppendorf (Wattenscheid)
	22	Hamme (Mitte)
	23	Herner Straße (Mitte)
	24	Dorstener Straße (Mitte)
	25	Kirchharpen (Nord)
	26	Riemke (Mitte)
	27	Steinkuhl (Süd)
	28	Hiltrop (Nord)
Sonderstandorte	29	Ruhrpark (Nord)
	30	Hannibal (Mitte)
	31	Drückerweg (Wattenscheid)
	32	Castroper Hellweg (Nord)
	33	Ottostraße (Wattenscheid)
	34	Hofsteder Straße (Mitte)

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Karte 14: Standortstruktur



Quelle: Darstellung Junker+Krusse; Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende für Kartengrundlage im Anhang; Erläuterung der Nummerierung: siehe Tabelle 19

8.2.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Einordnung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Bochum folgt definierten Kriterien, welche zunächst erläutert werden. Die zentralen Versorgungsbereiche werden in diesem Kapitel mit ihren Zentrenabgrenzungen abgebildet. Detaillierte Informationen sind in den Steckbriefen des Handlungskonzeptes „Zentren neu denken“ dargestellt. Hier werden nachfolgend die räumlichen Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dargestellt.

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum dar. Den zentralen Versorgungsbereichen kommt dabei auch vor dem Hintergrund der Gesetzgebung und Rechtsprechung eine besondere Bedeutung zu. Sie nehmen durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neugefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine hervorzuhebende Stellung als schützenswerte Bereiche ein.

Unter zentralen Versorgungsbereichen sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Dabei kann es innerhalb einer Kommune mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch Nahversorgungszentren können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und/oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten und gegebenenfalls auch teilweise mit zentrenrelevanten Sortimenten versorgen. Erforderlich ist dabei, dass Grund- und Nahversorgungszentren eine Versorgungsfunktion über den Nahbereich hinaus einnehmen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.

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

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

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

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

Die **Abgrenzung** sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereichs unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung/Entwicklung des Bochumer Hauptgeschäftszentrum sowie die Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Versorgungsstrukturen. In diesem Zusammenhang sei nochmals darauf hingewiesen, dass im Sinne der aktuellen Rechtsgrundlage (u. a. i. S. v. § 2 (2) BauGB, § 9 (2a) BauGB und § 34 (3) BauGB) sogenannte zentrale Versorgungsbereiche als schützenswerte Bereiche einzustufen sind.

Im Sinne des Masterplans Einzelhandel für die Stadt Bochum sind als zentrale Versorgungsbereiche jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die jeweils eine funktionale Einheit mit einem (ihrer Versorgungsbedeutung entsprechenden) breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden. Dies ist in erster Linie natürlich das Hauptgeschäftszentrum in der Bochumer Innenstadt, ebenso sind jedoch auch die Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren diesbezüglich zu betrachten.

Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines zentralen Versorgungsbereichs ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Wichtige Abgrenzungskriterien eines zentralen Versorgungsbereichs sind:

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokundschaft, Fußgängerinnen und Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

- städtebaulich integrierte Lage
- Baustruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsinfrastruktur
- Gestaltung des öffentlichen Raums
- Ladengestaltung und – präsentation

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen der zentralen Versorgungsbereiche stehen und diese – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf diesen Flächen ist nicht als Ausschlusskriterium zu werten. Grundsätzlich ist in jedem Fall eine Einzelfallprüfung auf der Basis der relevanten Kriterien durchzuführen.

Der Vorteil dieser einheitlich zugrunde gelegten Kriterien liegt sowohl in der Transparenz der Vorgehensweise, aber auch in der Tatsache, dass für zukünftige Diskussionen und Entscheidungen ein entsprechender Kriterienkatalog vorliegt, so dass im Falle kleinräumiger Veränderungen die Kompatibilität zu den anderen Abgrenzungen in der Regel gewährleistet bleibt.

Abschließend sei in diesem Zusammenhang noch darauf hingewiesen, dass eine Verständigung über die Festlegung der zentralen Versorgungsbereiche einerseits sowie andererseits

auch der ergänzenden Versorgungsstandorte insbesondere im Hinblick auf die bauleitplanerische Feinsteuerung zwingend geboten ist, stellen sie doch die räumliche Bezugsebene für die Differenzierung der einzelhandelsrelevanten Sortimente in zentren- und nicht zentrenrelevante Sortimente dar. Hierfür ist die Herleitung und der Beschluss einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Bochumer Sortimentsliste; siehe Kapitel 8.3) unabdingbar. Anpassungen sind per Ratsbeschluss jederzeit möglich, wenn sich neue Flächenpotenziale ergeben.

Einordnungskriterien

Die vier Typen der zentralen Versorgungsbereiche (**Zentrentypen**) unterscheiden sich vor allem hinsichtlich ihres Einzelhandels- und ergänzenden Nutzungsangebotes unter Berücksichtigung ihrer Versorgungsaufgabe. Hierbei fließen als Kriterien u. a. der Branchenmix, das Betriebstypenangebot, die städtebauliche Situation sowie die Ausstattung mit Dienstleistungsbetrieben, gastronomischen und kulturellen Einrichtungen in die Beurteilung ein.

Hauptgeschäftszentrum (Hauptzentrum) – Das Hauptgeschäftszentrum in der Bochumer Innenstadt besitzt eine Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und teilweise darüber hinaus (oberzentrale Bedeutung). Das Einzelhandelsangebot ist umfassend und erstreckt sich mit einem differenzierten Branchen- und Betriebstypenmix über die gesamte Palette von Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs. Im Hauptgeschäftszentrum können grundsätzlich alle groß- und kleinflächigen Vertriebsformen des Einzelhandels vertreten sein. Dazu gehören Einkaufszentren, Warenhäuser, Kaufhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Fachmärkte und Facheinzelhandel (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebotsniveau ist differenziert und auf unterschiedliche Zielgruppen ausgerichtet. Ergänzt wird das Einzelhandelsangebot durch öffentliche Einrichtungen (z. B. Stadtverwaltung), kulturelle Angebote (u. a. Museum, Theater, Bibliothek) sowie ein differenziertes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot.

Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum liegt hinsichtlich Gesamtverkaufsfläche und Umsatz deutlich vor den anderen zentralen Versorgungsbereichen. Vor allem die Angebote der Sortimente des mittelfristigen Bedarfs wie Bekleidung, Schuhe, Lederwaren, Uhren und Schmuck weisen relevante Bindungsquoten für die Gesamtstadt und darüber hinaus auf. Das Einzelhandelsangebot des Hauptgeschäftszentrums umfasst sämtliche zentrenrelevante Sortimente, teils in großer Sortimentsbreite und -tiefe. Ebenso sind die Anzahl und Vielfalt der ergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Dienstleistungen, Gastronomie oder Kultur im Stadtgebiet im Vergleich zu den anderen Zentren führend (so z. B. im Bereich Kultur oder mit den Einrichtungen der Bochumer Stadtverwaltung).

Stadtbezirkszentrum – Dem Hauptgeschäftszentrum nachgeordnet sind die Stadtbezirkszentren. Ihre Versorgungsbedeutung ist schwerpunktmäßig auf die einzelnen Stadtbezirke ausgerichtet und reicht nur in Teilen – intrakommunal wie regional – darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot in Stadtbezirkszentrum umfasst zumeist sehr differenziert nahversorgungsrelevante Sortimente und ein weitgehendes zentrenrelevantes und teilweise auch nicht zentrenrelevantes Einzelhandelsangebot. Es dient in Art und Umfang hauptsächlich der Versorgung im Stadtbezirk. Ergänzt wird das Angebot durch ein breit gefächertes, einzelhandelsnahes Dienstleistungs- und Gastronomieangebot sowie kulturelle und öffentliche Einrichtungen.

Stadtteilzentrum – Die Versorgungsfunktion bezieht sich auf Teile von Stadtbezirken (Stadtteile) und teilweise auch darüber hinaus. Das Einzelhandelsangebot erstreckt sich auf Waren zur Deckung des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs, wobei ein umfassender, zentrenrelevanter Branchenmix sowie ein differenziertes Nahversorgungsangebot mit unterschiedlichen Betriebstypen vorhanden sein sollten. Zur Ausstattung eines Stadtteilzentrums gehören unterschiedliche großflächige wie kleinflächige Vertriebsformen, dazu gehören Supermärkte, Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter und Fachgeschäfte (betreibergeführt sowie vor allem auch filialbetrieben). Das Angebot bewegt sich dabei auf einem niedrigen bis mittleren Niveau. Ergänzt wird das einzelhandelsrelevante Angebot durch diverse Dienstleistungsangebote (u. a. Finanzdienstleister, Gesundheitsdienstleister), kulturelle Einrichtungen sowie Gastronomie (u. a. Cafés, Bistros).

Nahversorgungszentrum – Diese zentralen Versorgungsbereiche haben eine Versorgungsfunktion für umliegende Wohnsiedlungsbereiche bzw. Teilbereiche der Stadtbezirke/-teile. Es überwiegt das Einzelhandelsangebot an Waren zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs, mit einem Schwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Angebot. Der Betriebstypenmix ist eingeschränkt, zum typischen Besatz gehören Supermärkte, Lebensmitteldiscounter sowie Lebensmittelhandwerk. Dienstleistungsbetriebe (i. d. R. Minimalausstattung Finanz- und Gesundheitsdienstleister, einzelhandelsnahe Dienstleister, z. B. Reisebüro) und ein einfaches Gastronomieangebot (Cafés oder Imbisse) ergänzen das Einzelhandelsangebot.

Die Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen werden in **Tabelle 20** zusammengefasst.

Tabelle 20: Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen

	Hauptgeschäftszentrum (HGB)	Stadtbezirkzentren (SBZ)	Stadtteilzentren (STZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
Versorgungsfunktion	Bochum und Region	Stadtbezirk tlw. bezirksübergreifend	Stadtteil, tlw. stadtteilübergreifend	Stadtteil/Wohnsiedlungsbereich
Öffentliche Einrichtungen	Behörden/Stadtverwaltung, Wirtschaftsverbände, Bildungseinrichtungen	Bezirksverwaltungsstelle, Bildungseinrichtungen (tlw. auch im nahen Umfeld)	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen, (tlw. auch im nahen Umfeld)	Bildungseinrichtungen, Kindertageseinrichtungen, (tlw. auch im nahen Umfeld)
Kulturelles Angebot	Konzertsäle, Museen, Bibliotheken	Kleinkunsthöfen, Bibliothek, Museum, (tlw. auch im nahen Umfeld)	Stadtteilbibliothek, Kino	gering ausgeprägt
Dienstleistungsangebot	Firmenvertretungen, vielseitiges Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes	Angebot an Finanz- und Gesundheitsdienstleistern, differenziertes Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern,	Finanz- und Gesundheitsdienstleister, differenziertes Angebot an	Grundausrüstung mit Finanz- und Gesundheitsdienstleistern sowie mit

	Hauptgeschäftszentrum (HGB)	Stadtbezirkzentren (SBZ)	Stadtteilzentren (STZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
	Angebot an einzelhandelsnahen Dienstleistern, Anwaltskanzleien, etc.	Anwaltskanzleien, etc.	einzelhandelsnahen Dienstleistern	einzelhandelsnahen Dienstleistern
Gastronomieangebot	Hotels/Hostels, Restaurants, Cafés, Bistros, Imbiss	Restaurants, Cafés, Bistros, Imbiss	Restaurants, Cafés, Imbiss, Bistros	einfaches gastronomisches Angebot (Imbiss, Bistro, ergänzendes Angebot in Einzelhandelsbetrieben)
Angebotsmix Einzelhandel	vollständiges Angebot im Bereich zentrenrelevanter Warengruppen hoher Anteil an Filialisten, Angebot von Luxusgütern	umfassendes Angebot zentrenrelevanter Warengruppen, ergänzend grundversorgungsrelevantes Angebot	weitgehend umfassendes Einzelhandelsangebot, besondere Ausrichtung auf die Grundversorgung	vorrangig Nahversorgung hoher Anteil Nahrungs- und Genussmittel
Nahversorgung	differenzierter Betriebstypenmix: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, City-Formate, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	differenzierter Betriebstypenmix: SB-Warenhaus, Verbrauchermärkte, Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk	differenzierter Betriebstypenmix: Supermärkte, Warenhäuser, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte	eingeschränkter Betriebstypenmix und wenig ausgeprägter Wettbewerb in den Warengruppen: Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Fachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk
Einzelhandelsvertriebsformen	alle Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels u.a. Einkaufszentren, Warenhäuser, Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialunternehmen	Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels u.a. (SB-)Warenhäuser, großflächige Lebensmittelmärkte, Facheinzelhandel, Filialunternehmen	Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels, darunter großflächige Lebensmittelmärkte, kleinflächiger Facheinzelhandel	Vertriebsformen des groß- und kleinflächigen Einzelhandels u.a. großflächige Lebensmittelmärkte, kleinteiliger Facheinzelhandel

	Hauptgeschäftszentrum (HGB)	Stadtbezirkzentren (SBZ)	Stadtteilzentren (STZ)	Nahversorgungszentrum (NVZ)
Angebotsqualität	differenziertes Angebotsniveau Angebot für verschiedene Zielgruppen	niedriges und mittleres Angebotsniveau	tlw. geringere Sortimentsbreite und -tiefe, mittleres und z.T. niedriges Angebotsniveau	deutlich nahversorgungsorientiert
Städtebauliche Situation	konzentrierte räumliche Struktur und städtebauliche Einordnung in das Umfeld, angemessene städtebauliche und gestalterische Ausprägung, attraktives Gesamtambiente mit Aufenthaltsqualität, Identifikationspunkte, Einbindung in Fuß- und Radwegenetz, Anlage und Gestaltung von Stellplätzen für Fahrräder			
Straßennetz	zentrale Lage im Hauptstraßennetz	Lage an bzw. gute Erreichbarkeit über bedeutende Hauptverkehrsstraßen	Lage an Hauptstraßen oder an Erschließungsachsen von Wohngebieten	gut erreichbar über Hauptstraßen, Erschließungsachsen von Wohngebieten, oder Wohnsammelstraßen
Öffentliche Verkehrsmittel	überregionaler Bahnanschluss S-Bahn, U-Bahn, Straßenbahn und Buslinien	Straßenbahn und Buslinien	Anschluss U-Bahn, Straßenbahn oder Buslinien	teils nur mit dem Bus erreichbar, teils Anschluss an U-Bahn und Straßenbahn

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Die Einordnung der Nahversorgungszentren stand vor dem Hintergrund der einschlägigen Rechtsprechung in den letzten Jahren im besonderen Untersuchungsinteresse. Daher werden im Folgenden die Kriterien zur Einstufung von Standorten mit nahversorgungsrelevanten Angeboten als Nahversorgungszentren (zentrale Versorgungsbereiche) dargelegt und die Festlegungen für den Masterplan Einzelhandel unter besonderer Berücksichtigung der Veränderungen zum Masterplan Einzelhandel 2017 kartographisch dargestellt.

Exkurs: Kriterien für die Einstufung der Nahversorgungszentren

Nahversorgungszentren dienen in erster Linie der wohnungsnahen Versorgung der Bevölkerung in einem fußläufigen Einzugsbereich mit Waren und Dienstleistungen des periodischen Bedarfs, insbesondere mit Lebensmitteln, aber auch mit Drogeriewaren, Getränken, Zeitungen u. Ä.

Dabei stellt sich die Frage, welche Kriterien ein Nahversorgungszentrum erfüllen muss, um als schutzwürdiger zentraler Versorgungsbereich u. a. i. S. v. §§ 2 (2) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO zu gelten.

Die Rechtsprechung und die kommentierende Literatur haben dazu eine Reihe von Kriterien aufgestellt. In der Fachliteratur werden für Nahversorgungszentren folgende Merkmale aufgeführt:

„das Vorhandensein (mindestens) eines größeren Lebensmittelanbieters als „Magnetbetrieb“, weiterer anderer Einzelhandelsanbieter und (regelmäßig) auch diverser Dienstleister,

die räumliche Zusammenfassung des Bereichs der Versorgungsbetriebe zu einem als Einheit erscheinenden „Zentrum“ und

die hinreichende Abgrenzbarkeit des – in seiner räumlichen Ausdehnung nicht generell an bestimmte Meter-Vorgaben gebundenen, regelmäßig aber einige Tausend Einwohnerinnen und Einwohner aufweisenden – Bereichs, der von dem Zentrum versorgt wird.“ ...

... „Besonderer Betrachtung bedarf noch die Frage, ob diese qualitativen Anforderungen stets tatsächlich bereits vorhanden sein müssen oder ob ggf. auch die – realistischerweise zu erwartende – planerische Zielsetzung ausreicht, dass das Zentrum diese Qualitäten in absehbarer Zeit erlangt.“⁴¹

Aus diesen Ausführungen ist abzuleiten, dass folgende Kriterien im Besonderen bei der Definition der Nahversorgungszentren heranzuziehen sind:

Ausstattung (Einzelhandel und ergänzende Nutzungen)

Dabei handelt es sich um die quantitative Ausstattung des Einzelhandelsbesatzes sowie dessen Sortiments- und Betriebstypenstruktur. Im Besonderen geht es vor dem Hintergrund der Nahversorgungsfunktion um das Vorhandensein von strukturprägenden Lebensmittelmärkten (z. B. Supermarkt oder Lebensmitteldiscounter), die als Frequenzerzeuger fungieren. Darüber hinaus sind ergänzende Nutzungen (Dienstleistungen, wie beispielsweise Ärztinnen und Ärzte, Banken, Versicherungen und gastronomische Einrichtungen) zu untersuchen.

Einzugsgebiet

Unter Berücksichtigung der Nahversorgungsfunktion stellt die fußläufige Erreichbarkeit ein wichtiges Kriterium bei der Definition von Nahversorgungszentren dar und bildet damit einen wichtigen Maßstab für die Ausdehnung eines Einzugsbereichs. Daneben ist aber auch aus absatzwirtschaftlicher Sicht ein bestimmtes Bevölkerungs- bzw. Kaufkraftpotenzial für das Vorhandensein eines größeren Lebensmittelmarktes notwendig. Im Hinblick auf eine weitgehend flächendeckende Nahversorgung sind im Einzelfall Betrachtungen in Abhängigkeit von der Siedlungsdichte vorzunehmen.

Ausstrahlung (Zentralität)

Die Zentralität eines bestehenden Nahversorgungszentrums wird durch das Verhältnis des getätigten Umsatzes und der lokalen Kaufkraft (im Einzugsgebiet) in der prägenden Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel abgebildet. Ein zentraler Versorgungsbereich sollte möglichst eine über die reine Nahversorgungsfunktion hinausreichende Zentralität entwickeln.

räumliche/städtebauliche Abgrenzung

Ein zentraler Versorgungsbereich sollte aufgrund seiner räumlichen Ausdehnung und

⁴¹ Ulrich Kuschnerus: Nahversorgungszentren als zentrale Versorgungsbereiche, in: ZfBR 1/2009, S. 24-29. Urteil des OVG NRW vom 01.07.2009; AZ 10 A 2350/07

städtebaulichen Gestaltung als „städtebauliche Einheit“ ablesbar sein, die sich hinsichtlich der Nutzungen und Gestaltung von der Umgebung unterscheidet.

Im Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum orientiert sich die Ausweisung eines Nahversorgungszentrums als zentraler Versorgungsbereich – ausgehend von der Bestandsaufnahme der vorhandenen Zentrenausstattungen – an folgenden Kriterien:

Ein vorzugsweise zwei strukturprägende Lebensmittelmärkte

ergänzende Nutzungen (private und öffentliche Dienstleistungen, Gastronomie),

ablesbare städtebauliche Einheit sowie städtebauliche Qualität (u. a. Außendarstellung, Gestaltung, Aufenthaltsqualität).

Vor dem Hintergrund dieser Kriterien wird darüber hinaus keine Mindestgröße (Verkaufsfläche) für ein Nahversorgungszentrum definiert.

Zentrale Versorgungsbereiche (im Sinne des BauGB) in Bochum

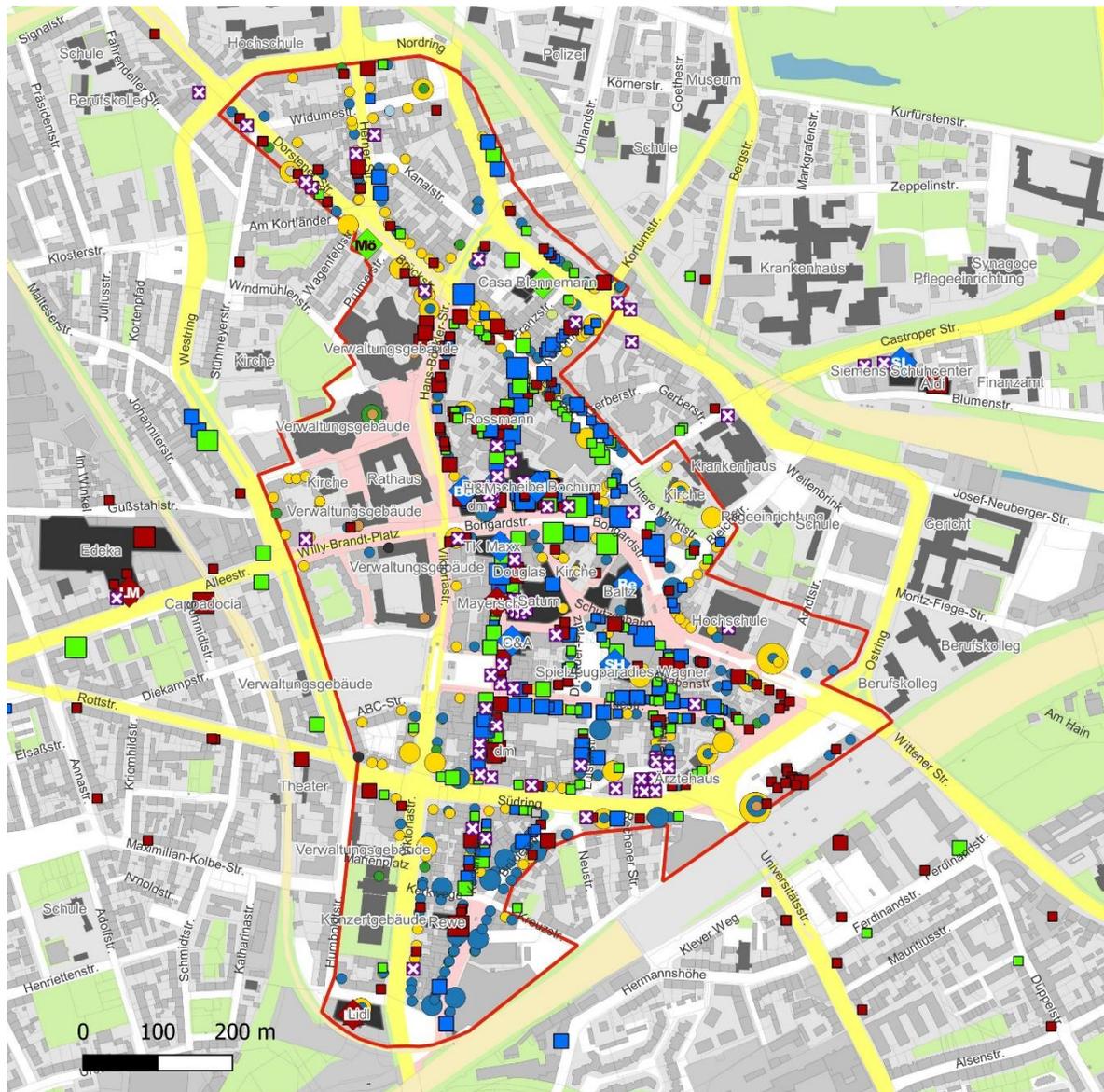
Im Weiteren werden alle zentralen Versorgungsbereiche in Bochum mit der neuen Abgrenzung vorgestellt. Unter Berücksichtigung der zuvor aufgeführten Abgrenzungskriterien werden die zentralen Versorgungsbereiche wie in den folgenden Karten (durch die rote Linie) dargestellt.

Hauptgeschäftszentrum Bochum

Das Hauptgeschäftszentrum ist sowohl unter qualitativen (städtebaulichen) als auch unter quantitativen Gesichtspunkten (vgl. Tabelle 21: Einzelhandelssituation im Tabelle 21) der bedeutendste Angebotsstandort in der Stadt Bochum. Der hier ansässige Einzelhandel sowie die ergänzenden Nutzungen entwickeln eine hohe Ausstrahlungskraft und nehmen eine herausragende Stellung als Frequenzbringer ein. Sie sorgen für die notwendige Lebendigkeit und Urbanität bzw. Attraktivität des Hauptzentrums.

Räumlich konkretisiert ergibt sich für das Hauptgeschäftszentrum der Stadt Bochum die in Karte 15 dargestellte Abgrenzung. Diese Abgrenzung, die sich an den Ringstrukturen orientiert, jedoch vor allem im Bereich des Südrings (Bermuda3Eck) diese überspringt. An einigen Stellen, so insbesondere im Bereich des Westrings und des westlichen Nordrings, setzt sie jedoch die Orientierung an den Ringstraßen als klaren städtebaulichen Barrieren noch deutlicher um. Umgekehrt werden solche Bereiche innerhalb der Ringstrukturen, die weder über einzelhandelsseitige noch direkt ergänzende Funktionen verfügen, im Rahmen der aktuellen Abgrenzung nicht dem zentralen Versorgungsbereich zugerechnet. Dies betrifft insbesondere die Bereiche des Nordrings östlich der Einmündung Kortumstraße sowie den Ostring, ferner den Westring nördlich des Rathauses.

Karte 15: Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums



Quelle: Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Tabelle 21: Einzelhandelsituation im Hauptgeschäftszentrum

Branche	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
Nahrungs- und Genussmittel	139	7.530	52,2
Blumen/zoologische Artikel	10	750	1,8
Gesundheit und Körperpflege	42	4.380	34,9
Papier/Büroartikel/ Schreibwaren/Zeitungen/ Zeitschriften/Bücher	21	3.980	20,6

<i>überwiegend kurzfristiger Bedarf</i>	212	16.630	109,5
Bekleidung	82	27.950	108,3
Schuhe/Lederwaren	16	4.950	12,5
Glas/Porzellan/Keramik/ Haushaltswaren	16	2.330	12,2
Spielwaren/Hobbyartikel	15	3.610	9,7
Sport und Freizeit	17	3.920	13,4
<i>überwiegend mittelfristiger Bedarf</i>	146	42.750	156,1
Wohneinrichtung	20	3.540	4,0
Möbel	14	5.640	10,0
Elektro/Leuchten	5	1.100	1,1
Elektronik/Multimedia	32	7.050	56,4
medizinische und orthopädische Artikel	35	2.000	14,3
Uhren, Schmuck	28	1.380	13,2
Baumarktsortimente	10	260	0,1
Gartenmarktsortimente	0	120	0,0
<i>überwiegend langfristiger Bedarf</i>	144	21.070	99,1
Sonstiges	1	40	0,0
Gesamtsumme	503	80.480	364,7

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker+Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Stadtbezirkszentrum Linden

Das Stadtbezirkszentrum Linden liegt südlich im gleichnamigen Stadtbezirk und vermittelt mit Blick auf den durchgängigen Nutzungsbesatz und seiner kompakten Struktur einen vitalen Eindruck. Das Stadtbezirkszentrum Linden erstreckt sich als langgezogenes Band an der Hattinger Straße. Eine relevante Tiefenentwicklung in die einmündenden Straßen ist zumeist nicht vorhanden, so dass sich die Abgrenzung mit einer überwiegend nur begrenzten Tiefe klar an der Hauptachse orientiert

Karte 16: Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Linden



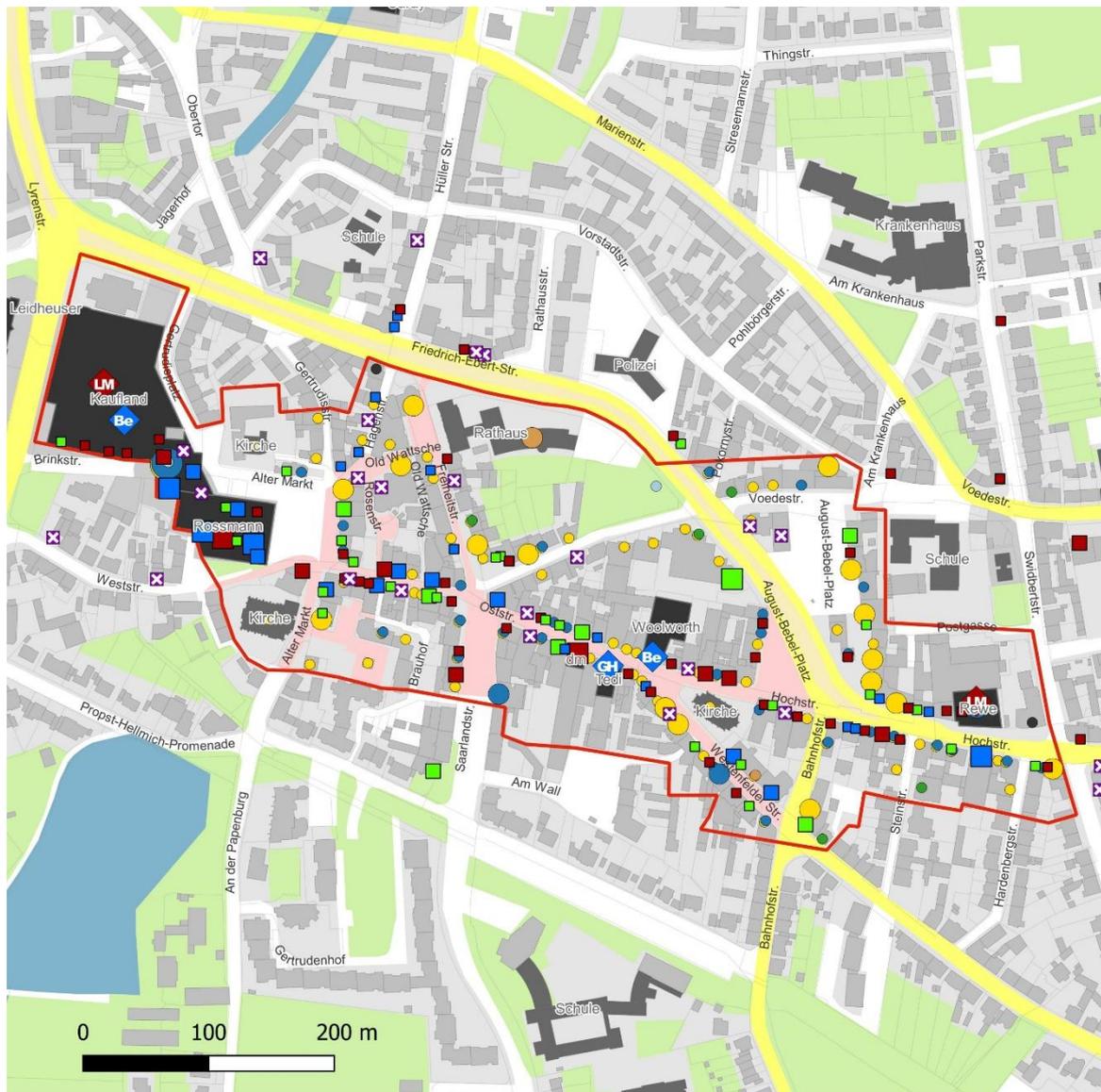
Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt

Das Stadtbezirkszentrum Wattenscheid-Innenstadt übernimmt mit knapp 20.700 m² Verkaufsfläche und sieben Magnetbetrieben eine Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Wattenscheid. Das Zentrum vermittelt auf Grund einer hohen Dichte, eines durchgehenden Nutzungsbesatzes und einer kompakten Struktur, trotz einiger Leerstände, einen vitalen Eindruck. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind insgesamt verbesserungswürdig: der Randbereich des Zentrums ist stark durch den motorisierten Individualverkehr geprägt und wird durch die Trennwirkung einzelner Straßen charakterisiert. Die Hauptlage entlang der Oststraße ist zwar als Fußgängerzone ausgewiesen, weist jedoch Mängel in der Ausstattung auf. Der Gestaltungsstandard der prägenden Plätze verfügt über Verbesserungspotenzial hinsichtlich der Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten.

Das Stadtbezirkzentrum Wattenscheid erstreckt sich in Bandstruktur, unter Einbeziehung auch angrenzender Bereiche, entlang der Hauptachse Oststraße, die Richtung Osten nach einer Gabelung in die Hochstraße und die Westfelder Straße übergeht. Einen klaren westlichen Abschluss bildet das Gertrudis-Center am Platz Alter Markt. Entsprechend sind die hier westlich und südwestlich angrenzenden Bereiche, die keine Einzelhandelsfunktion besitzen, nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen. Ähnliches gilt für die nördlich bzw. nordöstlich des Gertrudis-Centers befindlichen Bereiche. Auch aufgrund ihrer Orientierung zur Friedrich-Ebert-Straße stehen sie nicht in Bezug zum Einzelhandelsbesatz im Kern des Zentrums und sind daher nicht dem zentralen Versorgungsbereich zuzurechnen.

Karte 17: Abgrenzung des Stadtbezirkzentrums Wattenscheid-Innenstadt



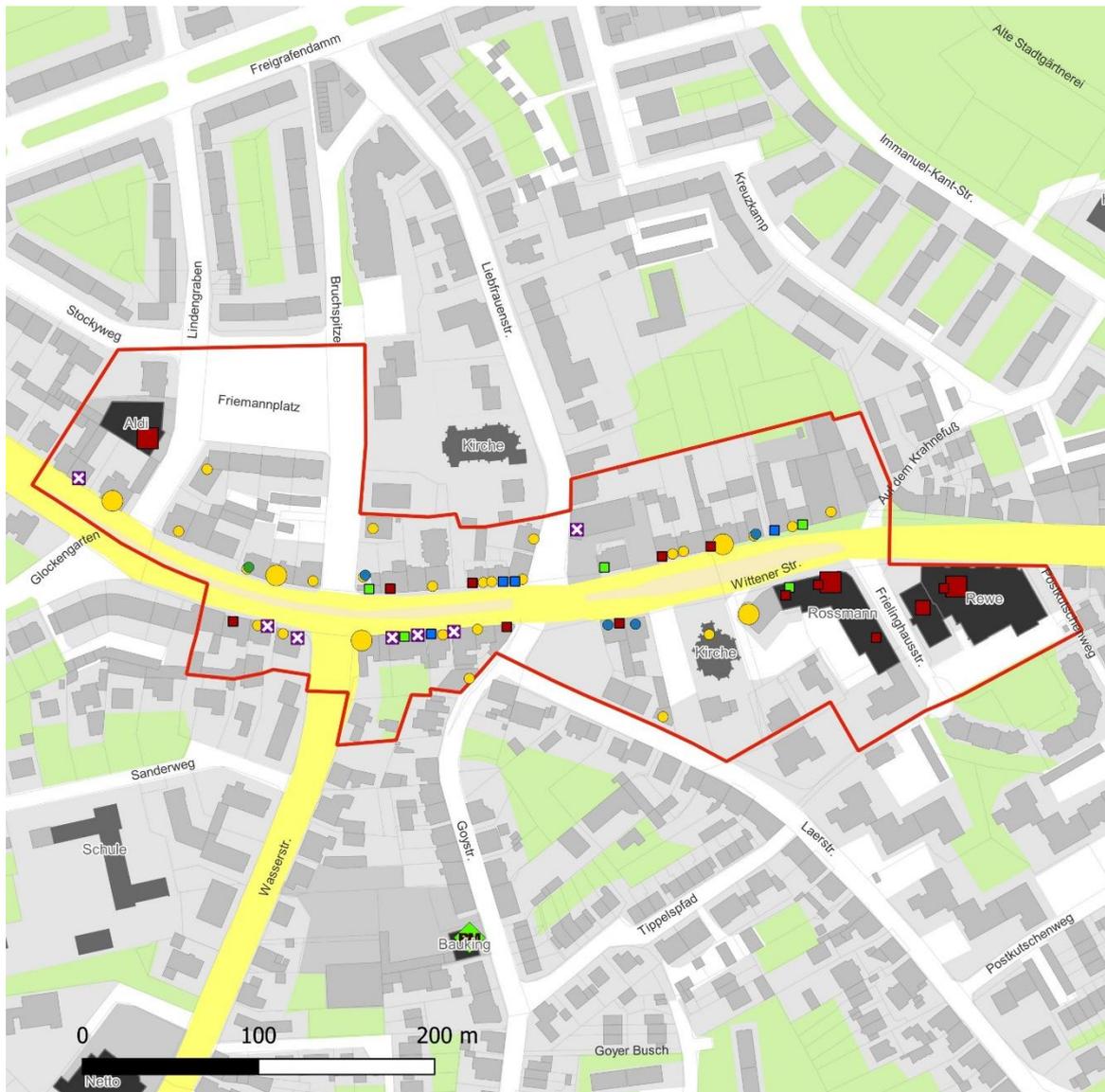
Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Stadtteilzentrum Altenbochum

Das Stadtteilzentrum Altenbochum verfügt über rund 3.000 m² Verkaufsfläche und drei Magnetbetriebe. Auf Grund des meist straßenseitigen, durchgängigen Nutzungsbesatzes in Kombination mit einer auf das östliche und westliche Ende konzentrierte Verteilung der Magnetbetriebe herrscht eine belebte Atmosphäre. Die städtebaulichen Handlungsfelder werden vor allem durch die verkehrlich stark beanspruchte Wittener Straße definiert, Grünstrukturen und Verweilräume sind nicht vorhanden. Auf Grund der rückseitigen Lage und Mindernutzung des Friemannplatzes verfügt das Zentrum über keine städtebauliche Mitte.

Das Stadtteilzentrum Altenbochum erstreckt sich in Bandstruktur entlang der Wittener Straße. Eine relevante Tiefenentwicklung ist überwiegend nicht gegeben. Eine Ausnahme bildet der Bereich westlich der Straße Bruchspitze mit dem Friemannplatz, auf dem der Wochenmarkt stattfindet. Daher wird dieser Bereich in die Abgrenzung einbezogen. Die östliche Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches bildet unter städtebaulichen und funktionalen Aspekten der Altenbochumer Bogen mit dem angrenzenden Gebäude eines Lebensmittelmarktes, im Westen stellt der Bereich des dortigen Lebensmitteldiscounters den Abschluss dar. Sowohl im westlichen als auch im östlichen Randbereich ist der zentrale Versorgungsbereich nur straßeneinseitig ausgeprägt.

Karte 18: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altenbochum



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Stadtteilzentrum Gerthe

Das Stadtteilzentrum Gerthe verfügt über rund 5.400 m² Verkaufsfläche und fünf Magnetbetriebe, welche hauptsächlich im Osten des Zentrums angesiedelt sind. Das Zentrum kann in drei Teilbereiche gegliedert werden: der westliche Teilbereich wird durch den stark vom motorisierten Individualverkehr frequentierten Castroper Hellweg geprägt und weist weder eine besondere Angebots- noch Aufenthaltsqualität auf. Der zentrale Teilabschnitt zeichnet sich durch eine kleinteilige Struktur, einen teilweise als Fußgängerzone ausgewiesenen Abschnitts der Lothringer Straße sowie dem Marktplatz Gerthe aus. Der Zustand des öffentlichen Raums weist jedoch Mängel auf. Der östliche Teilabschnitt ist durch die dort angesiedelten Magnetbetriebe charakterisiert. Die fehlenden Verbindungen, die rückseitige Lage sowie die großen Freiflächen, welche ausschließlich als Stellplätze genutzt werden, mindern die Aufenthaltsqualität erheblich. Insgesamt ist zwischen dem

westlichen/zentralen und dem östlichen Teilbereich kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang auszumachen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Lothringer Straße, des Marktplatzes, der Hans-Sachs-Straße und eines Teilbereiches des Castroper Hellwegs. Gegenüber der Abgrenzung im Rahmen des Masterplans 2017 stellt sich das Zentrum im westlichen leicht komprimiert dar. So wird am Castroper Hellweg ein Wohnblock sowie der Bunker aus der Abgrenzung entfernt. Hier sind aktuell sowie in absehbarer Zukunft keine Einzelhandels- oder Dienstleistungsnutzungen erwartbar.

Karte 19: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gerthe



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelerhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

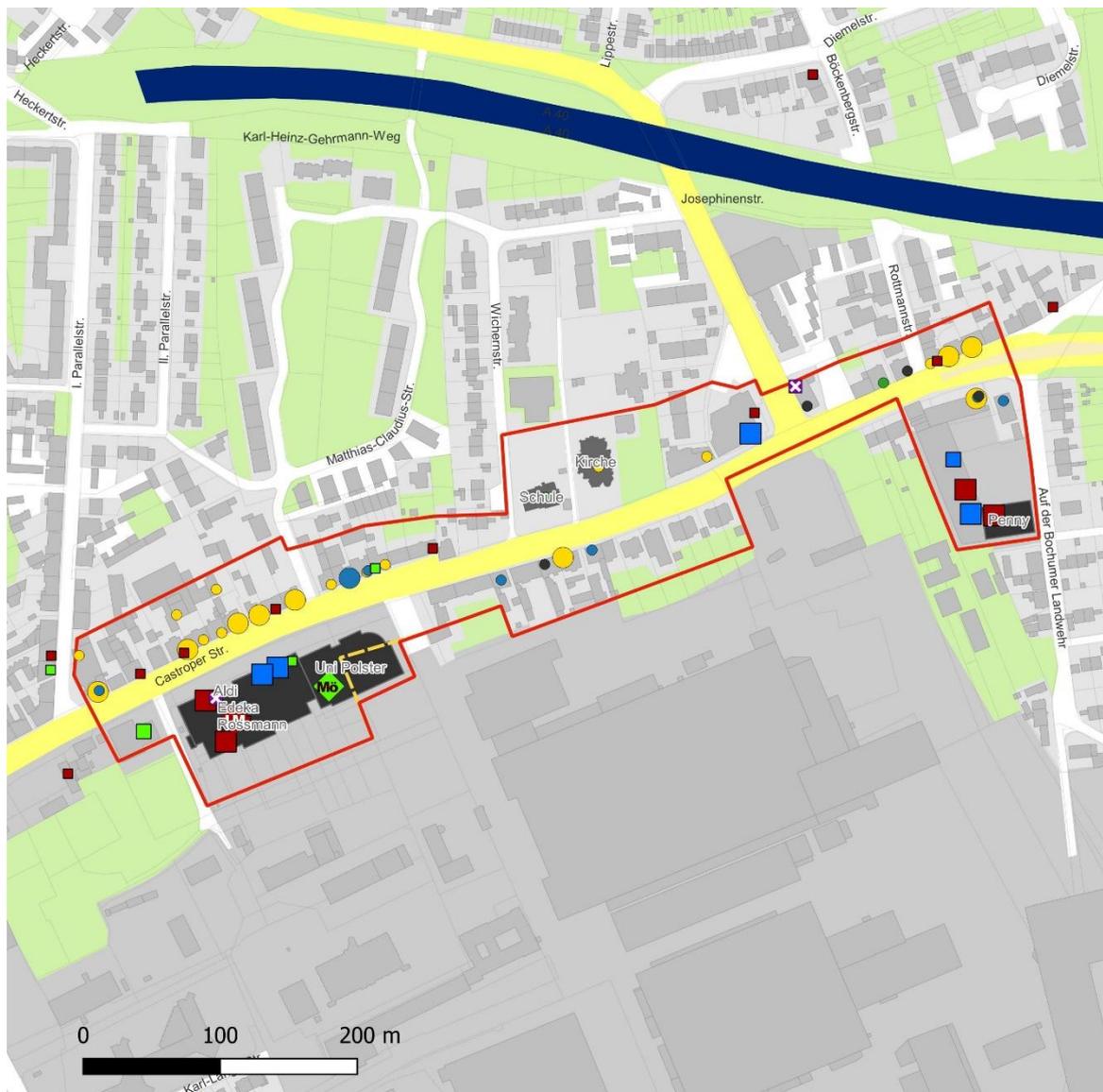
Stadtteilzentrum Große Vöde

Das Stadtteilzentrum Große Vöde verfügt über rund 11.000 m² Verkaufsfläche und fünf Magnetbetriebe. Ein Großteil der Verkaufsfläche konzentriert sich auf zwei

autokundenorientierte Standorte am östlichen und westlichen Ende des Zentrums, so dass der zentrale Abschnitt durch einen lückenhaften Nutzungsbesatz gekennzeichnet ist und keine zusammenhängende baulich-funktionale Situation entsteht. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind auf Grund der verkehrlichen Belastung durch die Castroper Straße, teils offensichtlich erkennbaren Investitionsstau einzelner Immobilien sowie mangelnden Grün- und Aufenthaltsflächen verbesserungswürdig.

Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich überwiegend nah an der Castroper Straße, da eine weitere, wesentliche Ausdehnung über den derzeit vorhandenen bzw. genehmigten Bestand hinaus in Anbetracht der bereits umfangreichen Angebotsausstattung, des begrenzten Einwohnerpotenzials sowie der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum nicht erfolgen sollte.

Karte 20: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Große Vöde



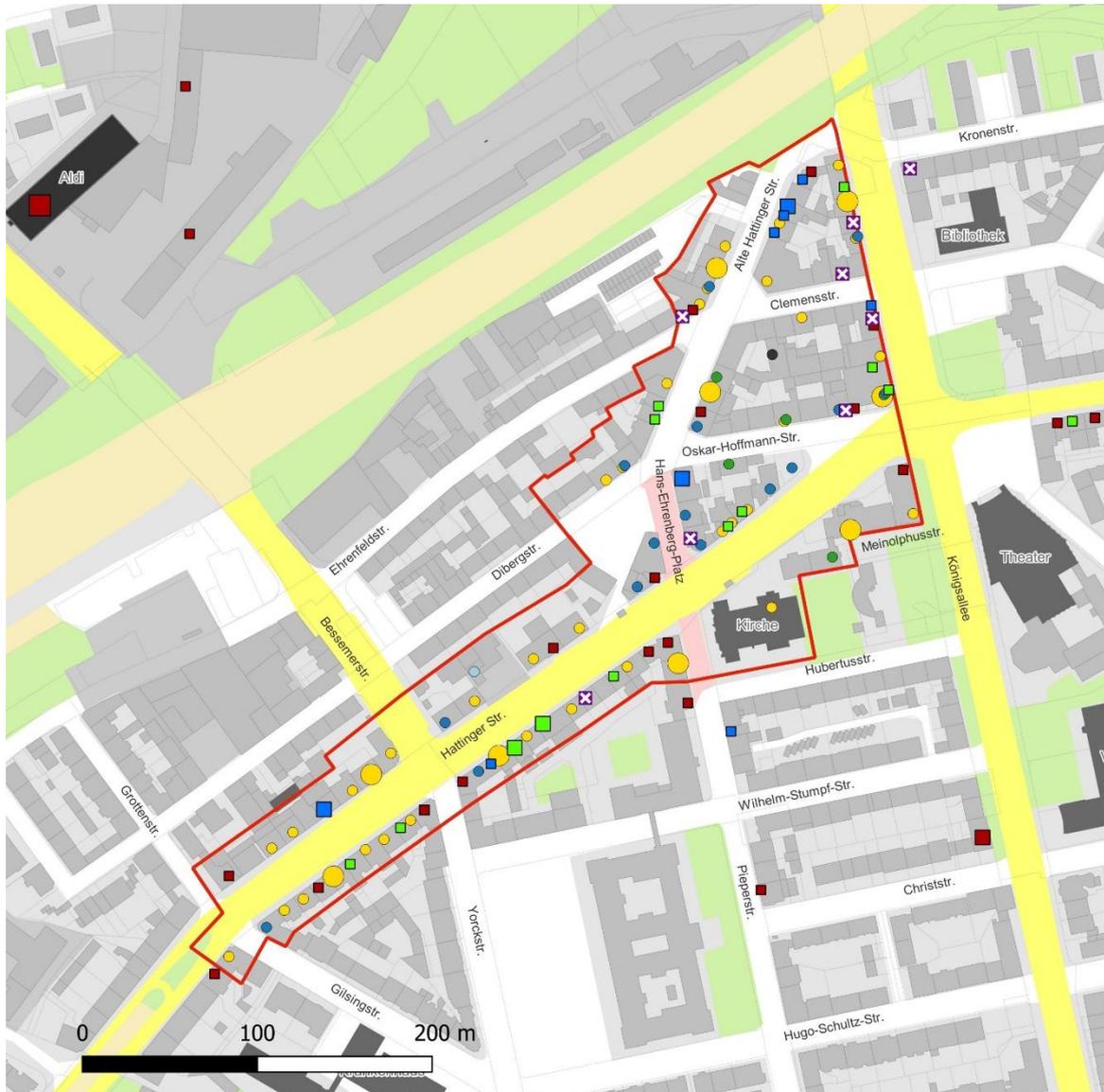
Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Stadtteilzentrum Hattinger Straße

Das Stadtteilzentrum Hattinger Straße verfügt über rund 2.200 m² Verkaufsfläche bei einer kleinteiligen, oftmals auffallend wertigen Angebotsstruktur. Einen Magnetbetrieb gibt es nicht. Angesichts des durchgängigen Nutzungsbesatzes und der kompakten Struktur vermittelt das Zentrum einen vitalen Eindruck. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind durch die neugestaltete Hattinger Straße sowie die vorhandenen Verweilräumen mit entsprechender Aufenthaltsqualität grundsätzlich als gut einzuordnen. Nichtsdestotrotz gibt es weiterhin auf Grund des stadtbildprägenden motorisierten Individualverkehrs (fließender und ruhender Verkehr) Verbesserungspotenzial.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich der Hattinger Straße und der Alten Hattinger Straße sowie, zwischen den Einmündungsbereichen dieser beiden Straßen, entlang der Königsallee. Die klare Barriere in nördlicher Richtung bilden an der Königsallee zudem die Gleisanlagen der Deutschen Bahn. Aufgrund des nur straßeneinseitig ausgeprägten Einzelhandelsbesatzes wird nur die westliche Straßenseite in den zentralen Versorgungsbereich einbezogen. Die Alte Hattinger Straße und die Hattinger Straße werden hingegen jeweils straßenbeidseitig in die Abgrenzung einbezogen. Den funktionalen Abschluss dieser Bandstruktur an der Hattinger Straße bildet der Einmündungsbereich der Gilsingstraße, nach dem der Einzelhandelsbesatz endet.

Karte 21: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Hattinger Straße



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

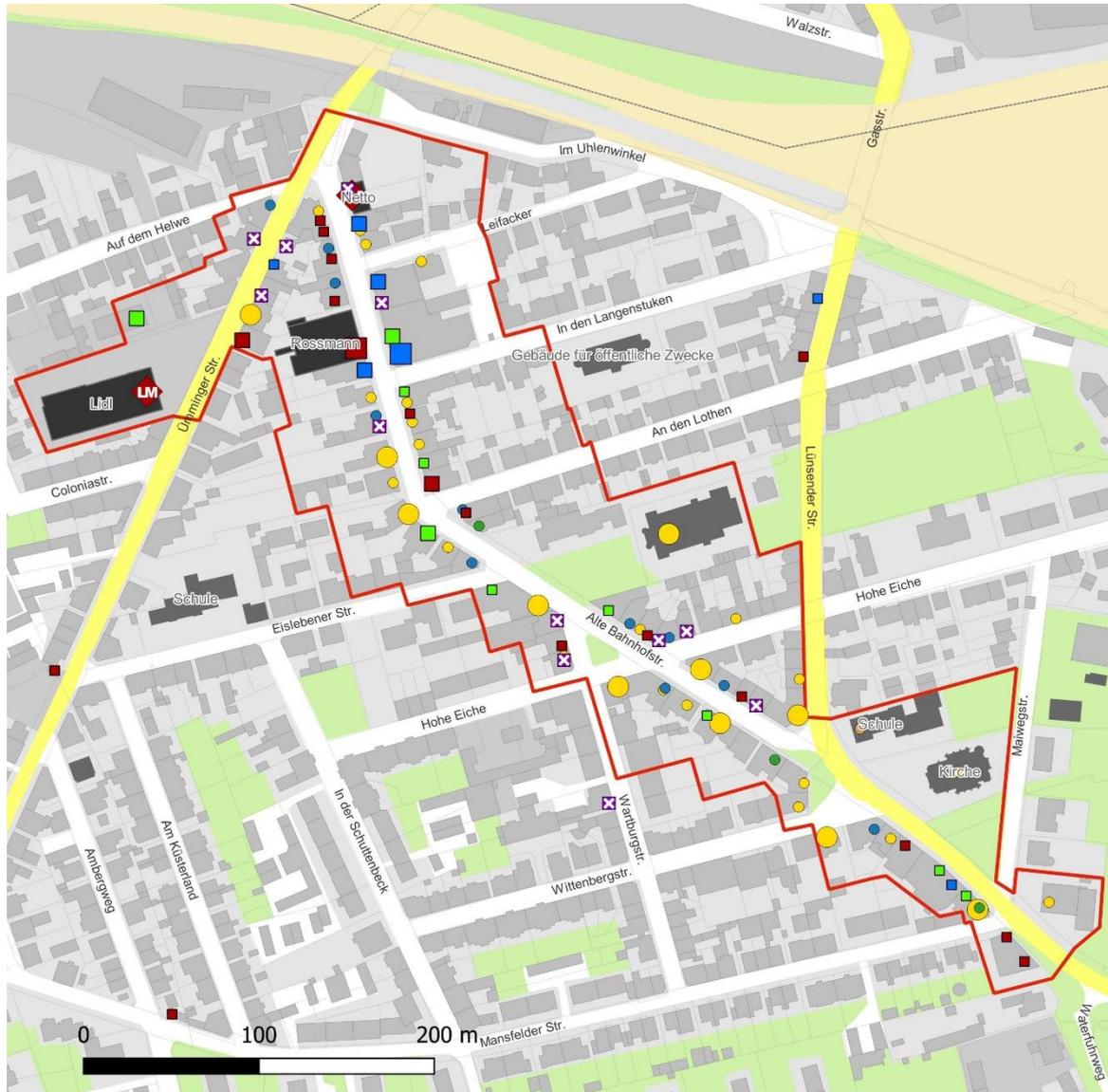
Stadtteilzentrum Langendreer-Alter Bahnhof

Das Stadtteilzentrum Langendreer-Alter Bahnhof verfügt über 6.400 m² Verkaufsfläche und drei Magnetbetriebe. Der durchgängige Nutzungsbesatz und eine kompakte Struktur vermitteln einen vitalen Eindruck. Die städtebaulichen Rahmenbedingungen sind auf Grund der klaren Struktur durch die Blockrandbebauung sowie mehreren Plätzen und platzartigen Situationen positiv hervorzuheben, genauso wie das durchgängige und begleitende Straßengrün. Die Aufenthaltsqualität wird jedoch durch eine verbesserungswürdige Ausstattung des öffentlichen Raums und die Belastung durch den motorisierten Individualverkehr eingeschränkt.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich bandförmig entlang der Alten Bahnhofstraße, wobei der Einmündungsbereich Waterfuhrweg funktional und städtebaulich die östliche Begrenzung darstellt. Im Nordwesten mündet die Alte Bahnhofstraße in die

Ümminger Straße, die in südwestlicher Richtung bis zum Standort des Lebensmitteldiscounters Lidl als Abschlusspol ebenfalls dem zentralen Versorgungsbereich hinzugerechnet wird. Nördlich des Einmündungsbereiches bildet die Straße Im Uhlenwinkel, die südlich der Gleisanlagen der DB verläuft, die Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.

Karte 22: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer-Alter Bahnhof



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

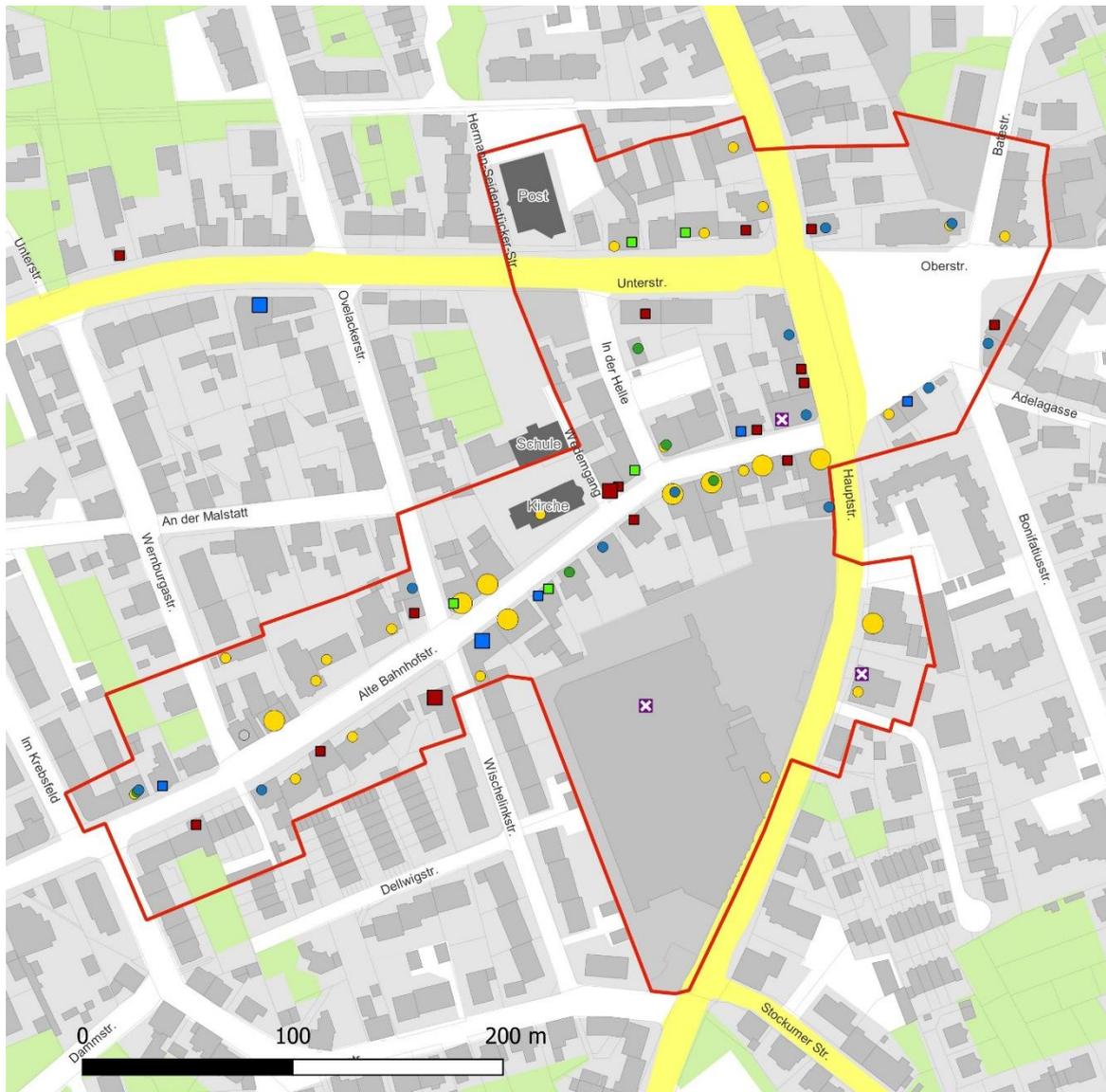
Stadtteilzentrum Langendreer Dorf

Das Stadtteilzentrum Langendreer Dorf verfügt mit Stand der Erhebung über rund 1.300 m² Verkaufsfläche und keinerlei Magnetbetriebe, was sich mit der Eröffnung eines Lebensmitteldiscounters sowie eines Lebensmittelvollsortimenter an der Hauptstraße (4.500m² Verkaufsfläche) ändert. Auf Grund der kleinteiligen Struktur, die in einem Teilabschnitt der Alte Bahnhofstraße teilweise einen fußgängerzonenähnlichen Charakter hat, verfügt das Zentrum über eine angenehme und einladende Atmosphäre. Die Aufenthaltsqualität kann in diesem Bereich, nicht zuletzt wegen des Stadtgrüns und den vielfältigen

Verweilmöglichkeiten, als hoch eingestuft werden. Im nordöstlichen Bereich des Zentrums sind diesbezüglich jedoch Mängel festzustellen. Rund um den Marktplatz sowie die Hauptstraße und Unterstraße nimmt die Aufenthaltsqualität auf Grund der Verkehrsbelastung deutlich ab. Auch der Marktplatz Langendreer bleibt, auf Grund seiner Nutzung als Stellplatz, unter seinen Möglichkeiten.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in einer Bandstruktur entlang der Alten Bahnhofstraße, wobei im Osten eine Aufweitung stattfindet. Hier bilden Marktplatz sowie der Kreuzungsbereich von Hauptstraße und Unterstraße die städtebaulich funktionalen Begrenzungen des Zentrums. Ebenfalls dem Zentrum zugehörig der südlich befindliche Teilabschnitt der Hauptstraße bis zur Einmündung Stockumer Straße. In westlicher Richtung sind als Zäsur die Einmündungen der Straßen Im Krebsfeld/Elsterstraße zu sehen. Weiter westlich setzt sich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz nur so lückenhaft fort, dass ein zentraler Charakter hier nicht mehr erkennbar ist.

Karte 23: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer Dorf



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Stadtteilzentrum Querenburg Uni-Center

Das Stadtteilzentrum Querenburg Uni-Center lässt sich an der Querenburger Höhe verorten, direkt angebunden an die südöstlich befindliche Ruhr-Universität. Das Zentrum weist knapp 6.000 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe auf. Im Hinblick auf offensichtliche städtebauliche (Gestaltungs-)Mängel sowie Defizite in der Angebotsstruktur einschl. prägender Leerstände ist das Stadtteilzentrum ganzheitlich neu zu denken.

Als Einkaufszentrum in Ladenpassagenform konzipiert, lässt sich der zentrale Versorgungsbereich Querenburg Uni-Center funktional wie städtebaulich klar abgrenzen. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist überwiegend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2017.

Karte 24: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Querenburg Uni-Center



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Stadtteilzentrum Weitmar-Mark

Das Stadtteilzentrum Weitmar-Mark verfügt über 4.000 m² Verkaufsfläche und mehrere Magnetbetriebe. Auf Grund des durchgängigen Nutzungsbesatzes – entlang der Markstraße teilweise nur einseitig – in Kombination mit einer ausgewogenen Verteilung der Magnetbetriebe herrscht eine belebte Atmosphäre. Die städtebaulichen Handlungsfelder werden trotz der Neugestaltung des Kreuzungsbereichs vor allem durch die verkehrlich stark beanspruchten Straßen definiert. Auf Grund der rückseitigen Lage des Pfarrer-Halbe-Platzes verfügt das Zentrum über keine städtebauliche Mitte.

Der zentrale Versorgungsbereich zieht sich als Bandstruktur entlang der Markstraße. In östlicher Richtung läuft der Besatz ohne klaren Abschluss sukzessive aus; eine städtebauliche Begrenzung bildet hier die Einmündung des Kellermannswegs. Die ohnehin funktional erheblich schwächere südliche Straßenseite der Markstraße präsentiert sich im östlichen Randbereich gänzlich ohne Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, was hier nur eine straßeneinseitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches rechtfertigt. Im Westen setzt sich der Einzelhandelsbesatz an der Karl-Friedrich-Straße fort, wobei die Einmündung der Pfarrer-Halbe-Straße funktional wie städtebaulich eine Zäsur bildet. Die aktuelle Abgrenzung des Zentrums ist weitestgehend identisch mit der gemäß Masterplan Einzelhandel 2017; sie wird lediglich im rückwärtigen nordöstlichen Bereich an der Pfarrer-Halbe-Straße um Wohnbereiche reduziert. Dafür kommt im westlichen Bereich Flächen hinzu, um den avisierten Neubau eines Lebensmittelvollsortimenters zu berücksichtigen.

Karte 25: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

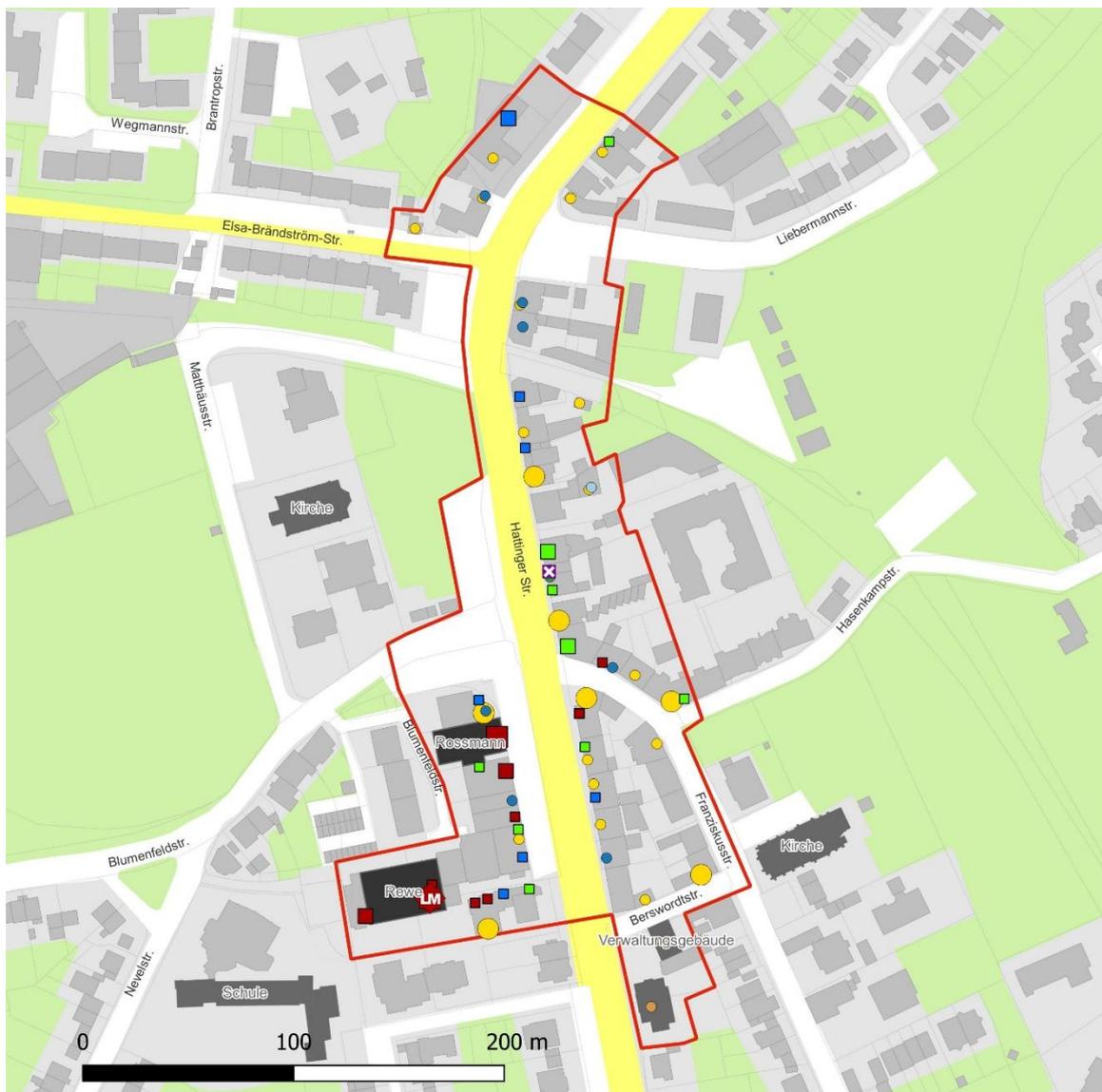
Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte

Das Stadtteilzentrum Weitmar-Mitte weist knapp 3.000 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe auf. Einen vitalen Eindruck vermittelt das Zentrum lediglich im südlichen Teilbereich, wo sich die Magnetbetriebe konzentrieren und sich die Zentrumsstruktur etwas weitet. Die Aufenthaltsqualität des Zentrums leidet unter der städtebaulichen Barriere Hattinger Straße. Darüber hinaus sind die platzartigen Situationen beinahe ausschließlich als Stellplatz genutzt, so dass keine städtebauliche Mitte erkennbar ist. In Richtung Norden ist das Zentrum durch eine deutlich abnehmende Dichte sowie Besatz geprägt.

Der zentrale Versorgungsbereich zieht sich als Bandstruktur entlang der Hattinger Straße. Nur im Kreuzungsbereich mit der Franziskusstraße weitet sich das Zentrum leicht auf. Auch im südlichen Bereich ist eine relevante Tiefenentwicklung durch eine von der Straße zurückgesetzte, in Form von Ladenzeilen organisierte kleinere Einzelhandelsagglomeration

zu verzeichnen. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich – unter Berücksichtigung dieser Aufweitungen – klar an der Achse der Hattinger Straße.

Karte 26: Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mitte



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

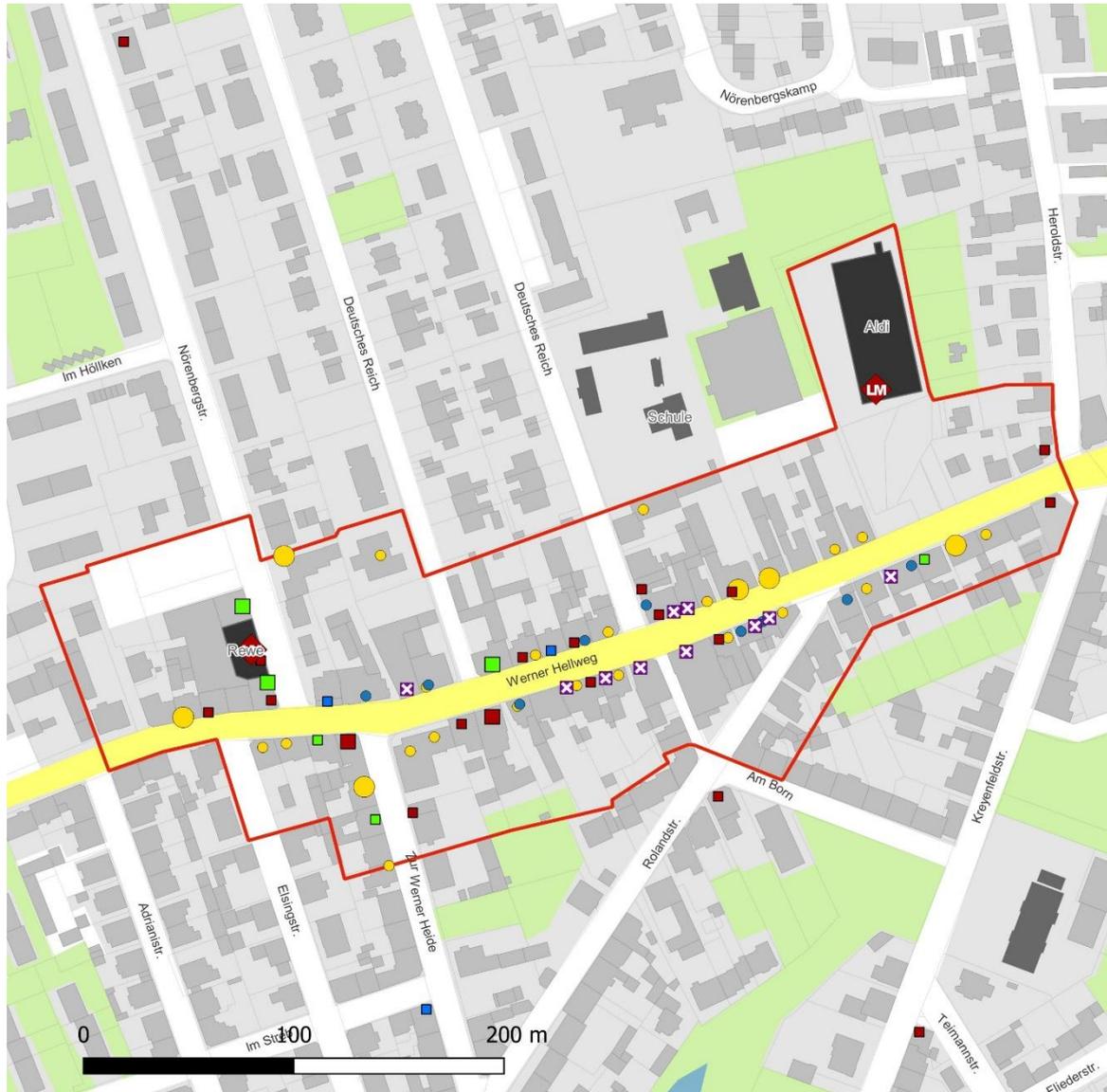
Stadtteilzentrum Werne

Das Stadtteilzentrum Werne verfügt über etwa 3.600 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe, welche als östlicher und westlicher Anker im Zentrum angesiedelt sind. Das Zentrum zeichnet sich durch eine starke verkehrliche Belastung samt räumlicher Trennung durch den Werner Hellweg sowie eine fehlende städtebauliche Mitte aus. Der öffentliche Raum weist erhebliche Mängel bezüglich der Aufenthaltsqualität auf, Verweilräume oder Grünelemente sind nicht vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich in Bandstruktur entlang des Werner Hellwegs. Der überwiegend dichte und straßenbeidseitige Einzelhandelsbesatz weist in beiden Richtungen jeweils relativ eindeutige städtebaulich-funktionale Endpunkte auf. Diese

werden gebildet von den Einmündungsbereichen der Adrianstraße im Westen und der Kreyenfeldstraße im Osten. Der Besatz am Werner Hellweg weist teilweise eine relevante Tiefenentwicklung auf, die Einmündungsbereiche von Nebenstraßen sowie größere Gebäudeeinheiten umfasst.

Karte 27: Abgrenzung des Stadtteilzentrum Werne



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Stadtteilzentrum Kirchviertel Brenschede

Das Stadtteilzentrum Kirchviertel Brenschede verfügt über drei Magnetbetriebe bei insgesamt rund 3.400 m² Verkaufsfläche. Auch wenn sich die Magnetbetriebe vorwiegend im südlichen Teilbereich des Zentrums konzentrieren, ist auch im nördlichen Abschnitt ein dichter Nutzungsbesatz festzustellen. Durch die kleinteilige Struktur, den Zentrumsmittelpunkt Kirchviertelplatz sowie das attraktive Angebot entsteht ein einladender und attraktiver Eindruck. Der öffentliche Raum ist größtenteils positiv zu bewerten, auch auf Grund

der vielfältigen Grünelemente. Defizite sind lediglich punktuell auszumachen und fokussieren sich vor allem auf die straßenbegleitenden Stellplätze sowie das vorhandene Stadtmobilien.

Das Stadtteilzentrum Kirchviertel Brenschede erstreckt sich in Bandstruktur entlang der Brenscheder Straße. Eine leichte Aufweitung ist lediglich im Kreuzungsbereich mit der Glücksburger Straße vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich ist einzelhandelsseitig klar abgrenzbar. Den südlichen Abschluss bildet der Magnetbetrieb Edeka; im Norden erstreckt sich der Besatz bis zum Einmündungsbereich der Stiepeler Straße.

Karte 28: Abgrenzung des Stadtteilzentrum Kirchviertel Brenschede



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Bärendorf

Das Nahversorgungszentrum Bärendorf verfügt über knapp 2.400 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe, welche im nordöstlichen Teilbereich des Zentrums angesiedelt sind. Das Zentrum zeichnet sich durch eine starke verkehrliche Belastung sowie eine fehlende

städtebauliche Mitte aus. Ein städtebaulich funktionaler Zusammenhang ist nicht zu erkennen. Der öffentliche Raum weist erhebliche Mängel bezüglich der Aufenthaltsqualität auf.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Hattinger Straße. Den klaren nördlichen Abschlusspol bildet der dortige Standortverbund aus dem Supermarkt Rewe und dem Lebensmitteldiscounter Netto. Der südliche Abschluss befindet sich im Bereich der Einmündung Feuerbachstraße; hier endet der – in diesem Bereich kleinteilige – Einzelhandelsbesatz. Der zentrale Versorgungsbereich weist nur teilweise eine relevante Tiefenentwicklung auf, die insbesondere den westlichen Einmündungsbereich der Kohlenstraße sowie die Immobilie der Lebensmittelmärkte beinhaltet.

Karte 29: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Bärendorf



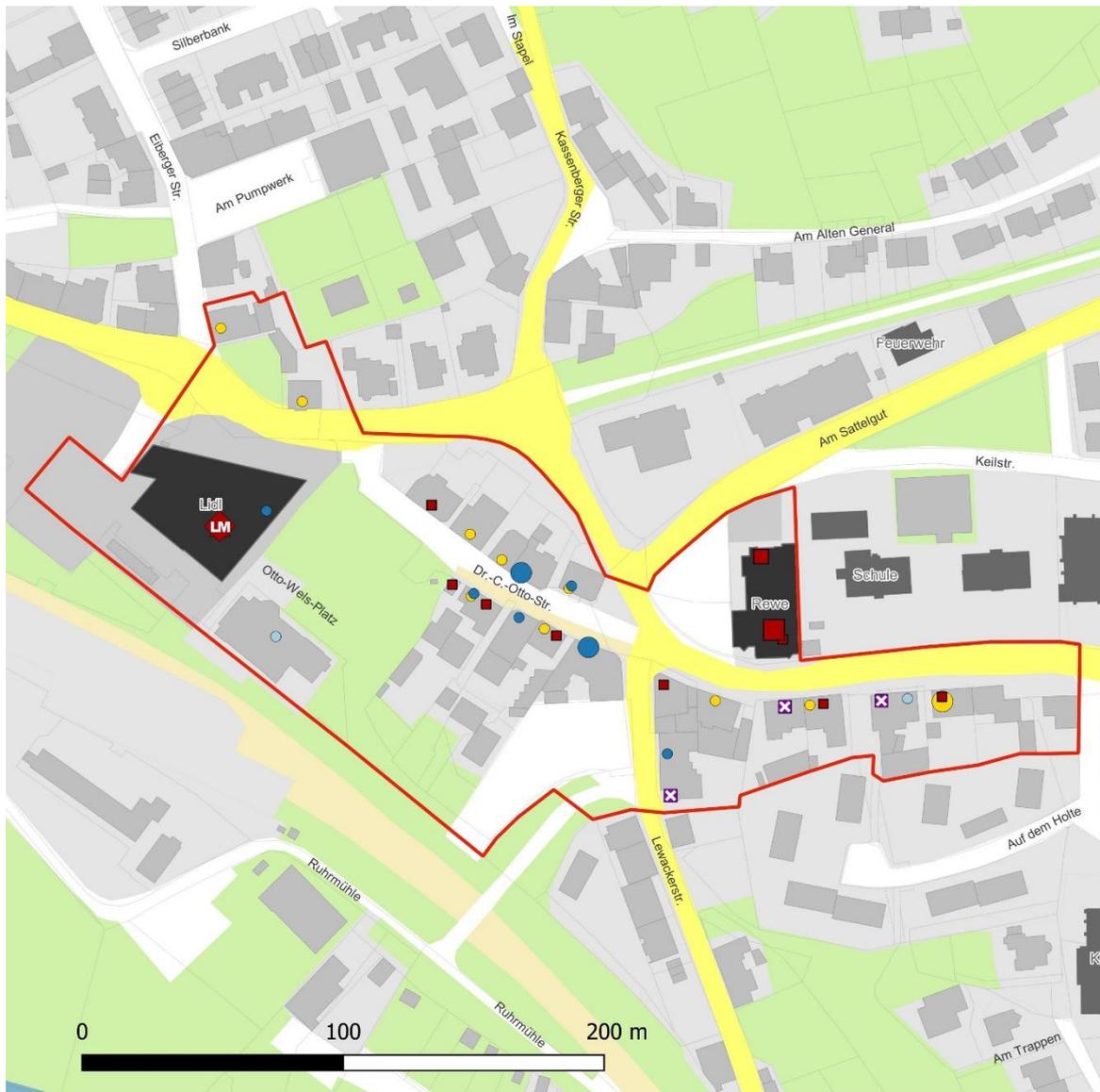
Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Dahlhausen

Das Nahversorgungszentrum Dahlhausen verfügt über rund 2.000 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe, welche im Osten und Westen des Zentrums angesiedelt sind. Auf Grund der kleinteiligen Struktur, des teilweise als Fußgängerzone ausgewiesenen Abschnitts der Dr.-C.-Otto-Straße sowie dem Otto-Wels-Platz verfügt das Zentrum über eine angenehme und einladende Atmosphäre. Die Aufenthaltsqualität kann in den verkehrsberuhigten Bereichen, nicht zuletzt wegen des Stadtgrüns und den vielfältigen Verweilmöglichkeiten, als hoch eingestuft werden. Lediglich im östlichen Teilabschnitt des Zentrums sind diesbezüglich Mängel festzustellen.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Dr.-C.-Otto-Straße. Im Westen bildet der Lebensmitteldiscounter Lidl den Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches. Im östlichen Bereich ist der Einzelhandelsbesatz nur einseitig ausgeprägt; städtebaulich-funktional bildet der Einmündungsbereich der Straße Auf dem Holte hier die Begrenzung. Im südwestlichen Bereich des Zentrums orientiert sich die Abgrenzung an den Gleisanlagen der DB als klarer Zäsur; im südöstlichen Bereich verläuft sie parallel zur Dr.-C.-Otto-Straße.

Karte 30: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Dahlhausen



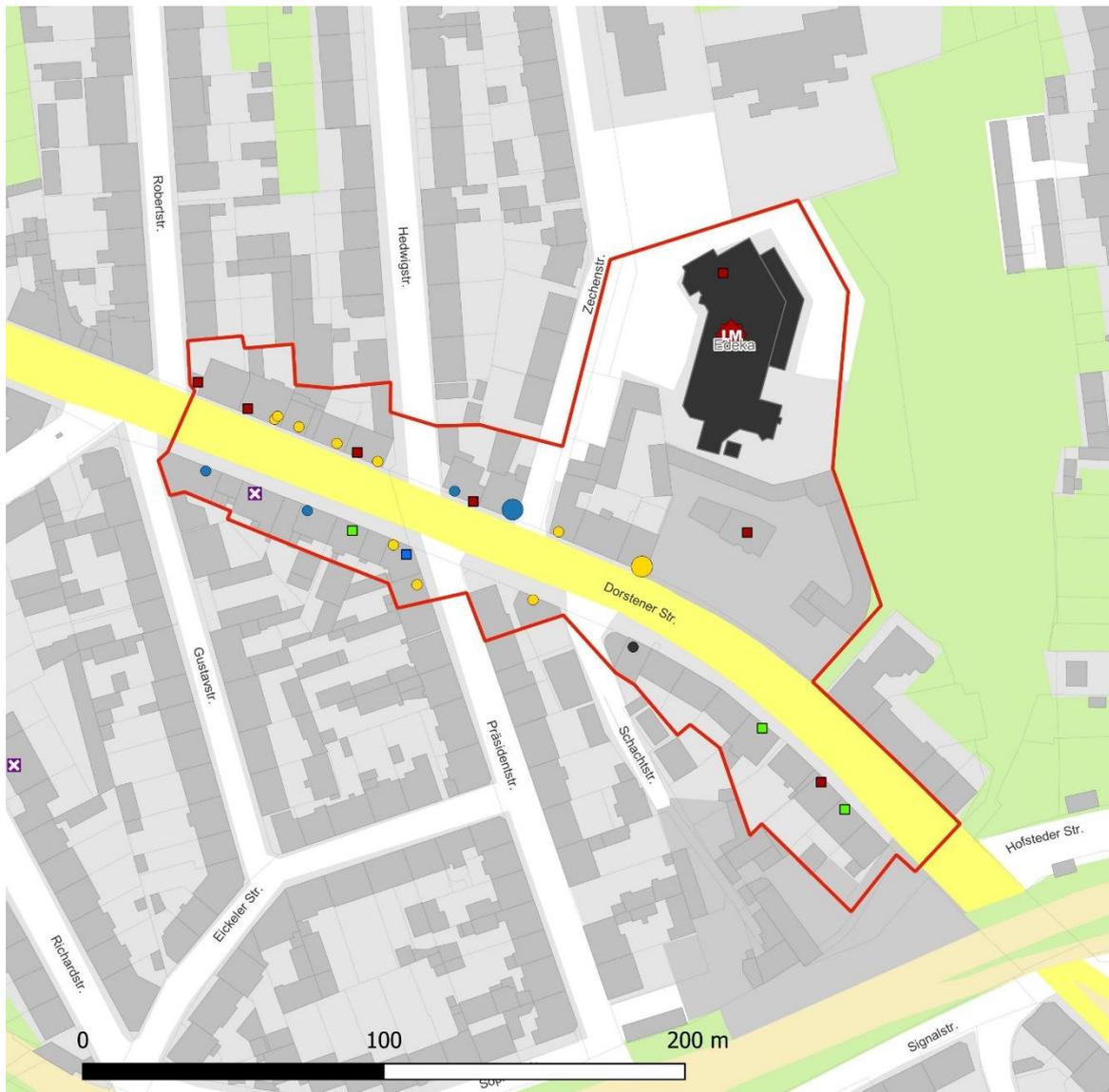
Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Dorstener Straße

Das Nahversorgungszentrum Dorstener Straße verfügt über rund 1.300 m² Verkaufsfläche, welche zu einem großen Teil auf einen Magnetbetrieb entfällt. Das Angebot an der Dorstener Straße ist als kleinteilig zu charakterisieren, der Lebensmittelanbieter an der Zechenstraße verfügt über eine rückwärtige Lage. Die Dorstener Straße schränkt auf Grund der verkehrlichen Belastung und engen Bebauung die Aufenthaltsqualität deutlich ein, Grünelemente oder Verweilräume sind im Zentrum nicht vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Dorstener Straße. Er ist durch die Ausdehnung des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes begrenzt auf einen Bereich zwischen den Einmündungen Robertstraße und Hofsteder Straße. Im östlichen Bereich ist der zentrale Versorgungsbereich nur straßeneinseitig ausgeprägt.

Karte 31: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Dorstener Straße



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Eppendorf

Das Nahversorgungszentrum Eppendorf verfügt über rund 3.100 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe. Einer der Magnetbetriebe ist ein Lebensmittelanbieter, welcher durch seine randliche Lage charakterisiert wird. Auf Grund der Kleinteiligkeit und der organischen, dörflichen Struktur herrscht eine angenehme Atmosphäre, obgleich sich die Verkehrsbelastung negativ auf die Aufenthaltsqualität auswirkt. Der öffentliche Raum ist funktional gestaltet und bietet wenig Platz für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer. Eine städtebauliche Mitte mit Verweilmöglichkeiten und besonderer Aufenthaltsqualität gibt es nicht.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Eppendorfer Ortskern im Bereich der Straßen Am Thie, Elsa-Brändström-Straße und angrenzender Bereiche. Der zentrale Versorgungsbereich ist unter städtebaulich-funktionalen Aspekten klar ablesbar: Der im

Ortskern vorherrschende Besitz an kombinierten Wohn-/Geschäftshäusern wird außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches unmittelbar von reiner Wohnbebauung abgelöst.

Karte 32: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Eppendorf



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Günnigfeld

Das Nahversorgungszentrum Günnigfeld verfügt über rund 3.100 m² Verkaufsfläche und drei Magnetbetriebe, welche im zentralen sowie südwestlichen Teilbereich des Zentrums angesiedelt sind. Allen voran die verkehrliche Belastung durch die Günnigfelder Straße, welche eine deutliche Barrierewirkung aufweist, wirkt sich negativ auf die Aufenthaltsqualität und Atmosphäre des Zentrums aus. Den öffentlichen Raum charakterisieren beengte Verhältnisse für Fußgängerinnen und Fußgänger sowie Radfahrerinnen und Radfahrer. Eine städtebauliche Mitte oder andere Verweilmöglichkeiten sind nicht vorhanden.

Der zentrale Versorgungsbereich stellt sich als straßenbegleitendes, langgezogenes Einzelhandelsband an der Günnigfelder Straße dar, welches überwiegend eine geringe Tiefenentwicklung besitzt. Die Abgrenzung orientiert sich entsprechend eng an der Günnigfelder Straße

Karte 33: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Günnigfeld



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

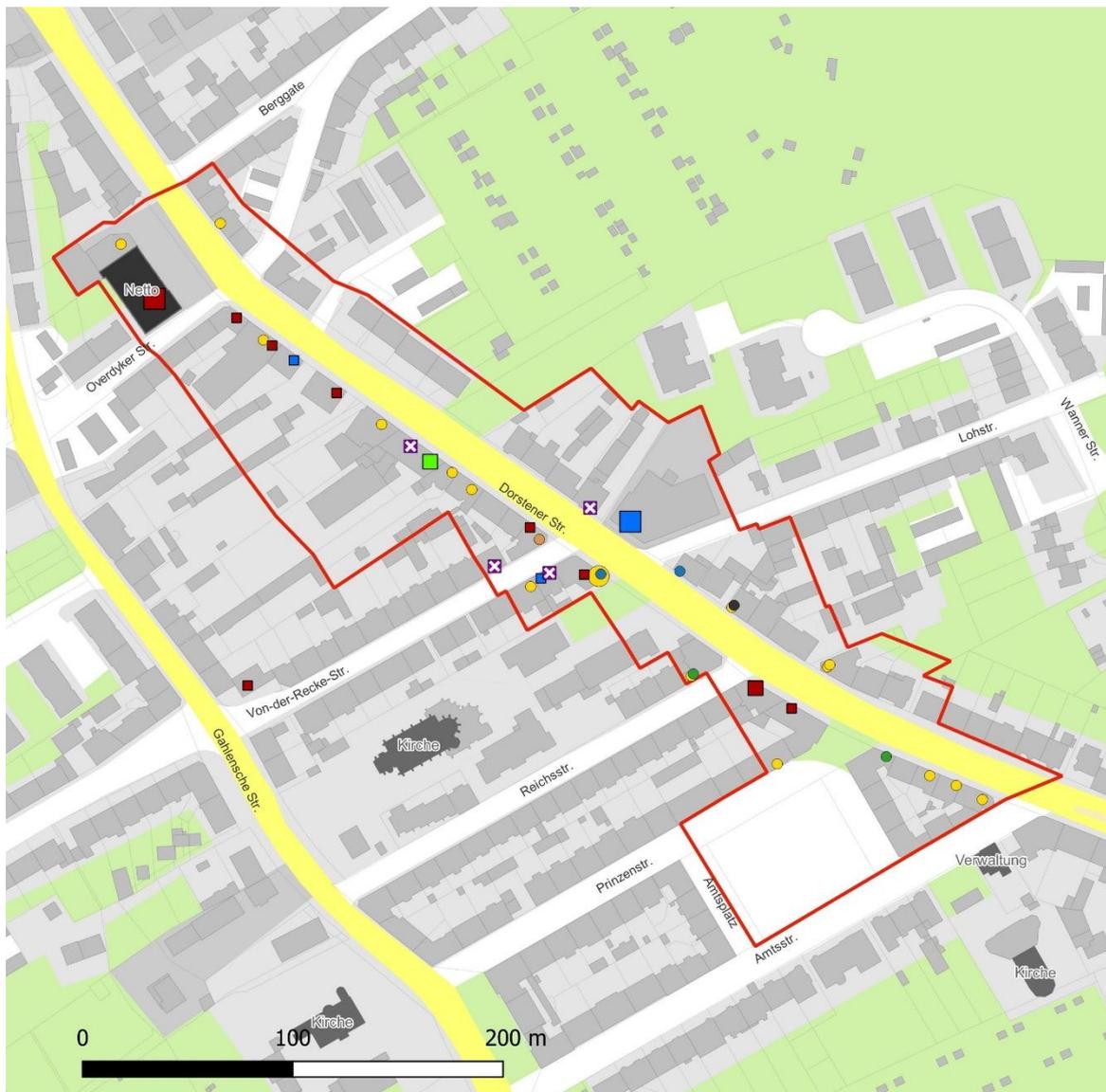
Nahversorgungszentrum Hamme

Das Nahversorgungszentrum Hamme verfügt über gut 2.000 m² Verkaufsfläche und einen Magnetbetrieb, welcher im nördlichen Teilbereich des Zentrums angesiedelt ist. Das Zentrum zeichnet sich durch eine starke verkehrliche Belastung durch die Dorstener Straße aus. Der öffentliche Raum weist erhebliche Mängel bezüglich der Aufenthaltsqualität auf, Verweilräume und Grünelemente sind kaum vorhandenen. Lediglich der rückseitig gelegene

Amtsplatz punktet durch großkronige Bäume und Freizeitmöglichkeiten, diese dient jedoch vor allem als Parkplatz.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich straßenbegleitend entlang der Dorstener Straße. Nur teilweise weist er eine relevante Tiefenentwicklung auf, so v. a. im Bereich des Amtsplatzes. Den nordwestlichen Abschlusspol bildet der Lebensmitteldiscounter Netto im Bereich der Einmündung Berggate. Südwestlich besteht kein klarer Abschlusspol; unter städtebaulichen Gesichtspunkten kann hier die Einmündung der Amtsstraße als Begrenzung herangezogen werden.

Karte 34: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Hamme



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

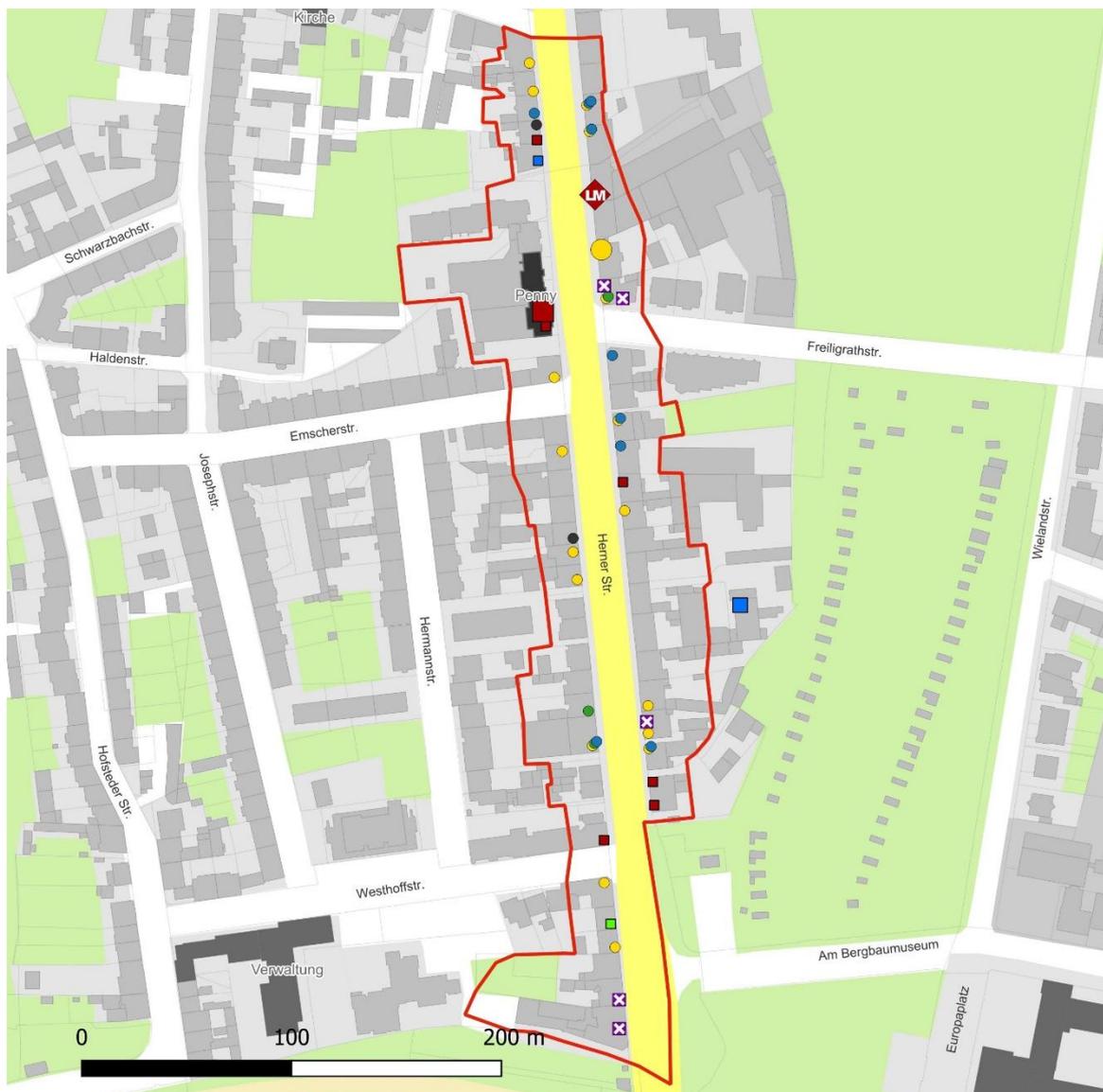
Nahversorgungszentrum Herner Straße

Das Nahversorgungszentrum Herner Straße verfügt über etwa 2.600 m² Verkaufsfläche und einen Magnetbetrieb, welcher im nördlichen Teilbereich des Zentrums angesiedelt ist. Zusätzlich wird sich ein weiterer Lebensmitteldiscounter ansiedeln. Der südliche Teilbereich

ist durch einen lückenhaften, kleinteiligen Besatz charakterisiert. Das Zentrum zeichnet sich durch eine starke verkehrliche Belastung samt räumlicher Trennung durch Herner Straße aus. Diese ist jedoch beinahe durchgängig begrünt. Verweilräume weist das Zentrum nicht direkt auf – in unmittelbar angrenzender Lage liegt mit dem Deutschen Bergbaumuseum samt Vorplatz jedoch eine identitätsstiftende Grünfläche samt stadtbildprägendem Bauwerk.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Herner Straße. Die Tiefenentwicklung ist mit Ausnahme der Bereiche der Lebensmitteldiscounter gering ausgeprägt. In südlicher Richtung bilden die Gleisanlagen der DB eine klare städtebauliche Zäsur. In nördlicher Richtung wird die Einmündung Schmechtingstraße als Begrenzung herangezogen, da der Einzelhandelsbesatz nördlich hiervon keinen nennenswerten Fortsatz mehr findet.

Karte 35: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Herner Straße



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Hiltrop

Das Nahversorgungszentrum Hiltrop verfügt über rund 2.000 m² Verkaufsfläche, welche beinahe ausschließlich auf die beiden Magnetbetriebe zurückzuführen sind. Der Angebots- und Frequenzschwerpunkt liegt unter anderem auf Grund der Verortung der Magnetbetriebe, beides Lebensmitteldiscounter, entlang der Wiescherstraße im westlichen Teilbereich des Zentrums. Dieser Teilbereich wird durch die stark vom motorisierten Individualverkehr beanspruchten Wiescherstraße charakterisiert, was sich negativ auf die Gestaltung des öffentlichen Raumes sowie die Aufenthaltsqualität auswirkt und eine Barrierewirkung darstellt. Der östliche Teilbereich hingegen zeichnet sich durch seine deutlich beschaulichere Atmosphäre aus, welche vor allem durch die durchgehende Grünstruktur sowie die aufgelockerte Bebauung bestimmt wird.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Bereich von Wiescherstraße und Frauenlobstraße. Der großflächige Magnetbetrieb Penny bildet den klaren westlichen Abschluss. Im Süden bildet ein zusammenhängender Einzelhandels- und Dienstleistungskomplex an der Einmündung der Straße Im Hagenacker den Abschluss. In östlicher Richtung setzt sich der Besatz an der Frauenlobstraße fort, die – aufgrund der nur in diesem Bereich vorherrschenden Dichte – bis zur Einmündung der Straße Hiltroper Busch in die Abgrenzung einbezogen wird.

Karte 36: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Hiltrop



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Höntrop

Das Nahversorgungszentrum Höntrop verfügt über rund 2.000 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe, wovon einer über eine randliche Lage verfügt. Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist wegen der räumlichen Trennwirkung der stark verkehrlich geprägten Straßen nur schwer auszumachen. Geweitete, platzartige Situationen werden beinahe ausschließlich als Stellplätze genutzt, der übrige öffentliche Raum weist für Fußgängerinnen und Fußgänger und Radfahrerinnen und Radfahrer beengte Verhältnisse auf. Eine städtebauliche Mitte fehlt gänzlich, genauso wie schattenspendendes Grün entlang des Wattenscheider Hellwegs. Insgesamt ist die Aufenthaltsqualität deutlich eingeschränkt.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Kreuzungsbereich von Wattenscheider Hellweg und Westenfelder Straße/Höntroper Straße. Am Wattenscheider Hellweg ist der

zentrale Versorgungsbereich nur östlich des Kreuzungsbereiches ausgeprägt; hier endet er unter funktionalen Aspekten im Bereich der Einmündungen Krenzel-/Lohackerstraße. An der Westenfelder Straße bildet der Magnetbetrieb Rewe den klaren nördlichen Abschlusspol des zentralen Versorgungsbereiches; südlich endet er an der Einmündung der Straße Alte Post, die aufgrund ihres relevanten Einzelhandelsbesatzes ebenfalls in die Abgrenzung einbezogen wird. Gegenüber der Abgrenzung im Rahmen des Masterplans Einzelhandels 2017 werden die östlichen Flächen (reine Wohngebäude) an der Straße Alte Post aus der Abgrenzung genommen. Dafür wird das Sparkassengebäude an der Wikingstraße als bedeutsame ergänzende Nutzung neu in die Abgrenzung integriert.

Karte 37: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Höntrop



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Kirchharpen

Das Nahversorgungszentrum Kirchharpen verfügt über rund 1.400 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe, welche beide im westlichen Bereich des Zentrums zu verorten sind.

Ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist auf Grund der Angebotskonzentration im westlichen Teilabschnitt nur schwer auszumachen. Das Zentrum verfügt über keinerlei Verweilmöglichkeiten und auch die Aufenthaltsqualität ist eingeschränkt.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich bandartig entlang des Harpener Hellwegs. Den westlichen Abschlusspol bildet der Lebensmitteldiscounter Penny. Östlich wird unter funktionalen Gesichtspunkten der Einmündungsbereich des Vinzentiusweges, über den hinaus sich der Einzelhandelsbesatz nicht fortsetzt, als Begrenzung des zentralen Versorgungsbereiches gewählt. Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ist nur im östlichen Zentrumsbereich straßenbeidseitig ausgeprägt; im Westen herrscht hingegen auf der südlichen Straßenseite Wohnbebauung vor, weshalb der zentrale Versorgungsbereich hier nur straßeneinseitig abgegrenzt wird. Der Einmündungsbereich der Maischützenstraße wird aufgrund des dortigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes in die Abgrenzung einbezogen.

Karte 38: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Kirchharpn



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Laer

Das Nahversorgungszentrum Laer verfügt über rund 800 m² Verkaufsfläche, welche bei- nahe vollständig auf einen Magnetbetrieb entfallen. Das Zentrum weist auf Grund der baulichen Gegebenheiten einen introvertierten Charakter auf. Der vom motorisierten Indi- vidualverkehr befreite Lahariplatz bietet zwar Verweilmöglichkeiten mit einzelnen Grün- elementen, jedoch wirkt der sanierungsbedürftige Platz nur wenig einladend. Der Teilbe- reich der Alten Wittener Straße ist von Leerständen und fehlender Aufenthaltsqualität ge- prägt. Besonders hervorzuheben sind die gegenwärtigen, umfangreichen Entwicklungen rund um MARK 51°7, welche mit Sicherheit direkte Auswirkungen auf das Zentrum haben werden.

Der zentrale Versorgungsbereich befindet sich im Bereich des Lahariplatzes in einer nach innen orientierten Platzsituation, die sich leicht zur Suntumer Straße hin öffnet. Er stellt sich entsprechend kompakt dar und wird durch die Alte Wittener Straße und die Suntumer Straße begrenzt. Gegenüber der Abgrenzung im Rahmen des Masterplans Einzelhandels 2017 werden südliche Bereiche entlang der Alten Wittener Str. neu aufgenommen. Die Flächen westlich der Alten Wittener Straße eignen sich für die Ansiedlung eines struktur- prägenden Lebensmittelmarktes. Diese Potenzialfläche ist eng verbunden mit der Entwick- lung der Industrie-, Technologie- und Wissens-Campus Mark 51°7 jenseits der Wittener Straße. Auf der östlichen Seite bestehen ergänzende Nutzungen.

Karte 39: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Laer

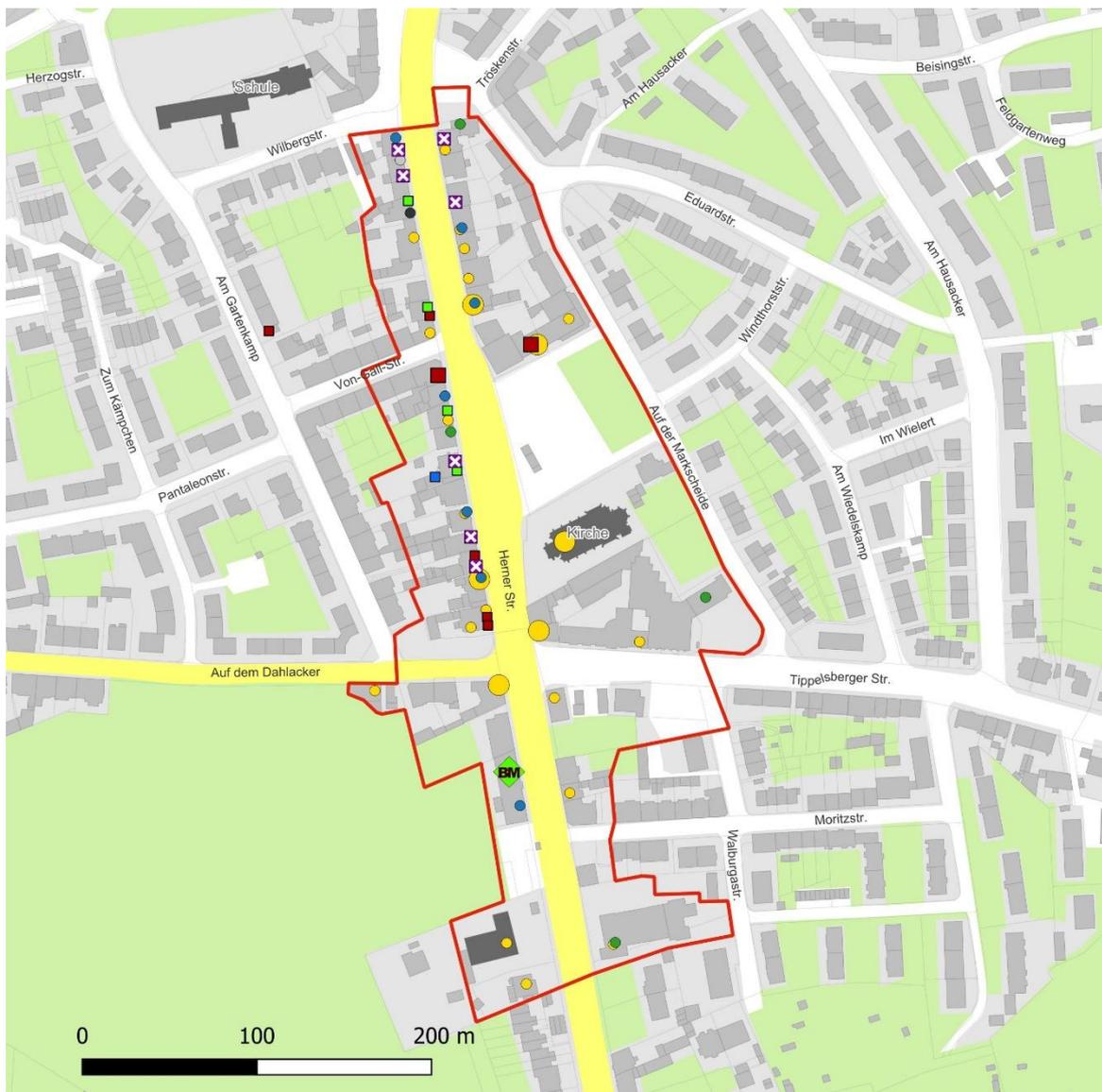
Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Riemke

Das Nahversorgungszentrum Riemke verfügt über etwa 1.800 m² Verkaufsfläche und keinen Magnetbetrieb. Das Zentrum zeichnet sich durch eine starke verkehrliche Belastung samt räumlicher Trennung durch Herner Straße aus. Die städtebauliche Mitte stellt der Marktplatz Riemke dar, welcher jedoch in seiner Funktion als Stellplatz untergenutzt ist. Der öffentliche Raum weist erhebliche Mängel bezüglich der Aufenthaltsqualität auf, Verweilräume oder Grünelemente sind lediglich rund um den Marktplatz vorhanden. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang Herner Straße. Die Tiefenentwicklung ist v. a. auf der östlichen Straßenseite ausgeprägt, wo u. a. der Bereich des Riemker Marktes und der St. Franziskus-Kirche Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist. In nördlicher und südlicher Richtung lässt sich der zentrale Versorgungsbereich anhand des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes funktional abgrenzen: Die jeweiligen Endpunkte des relativ durchgängigen, straßenbeidseitigen Besatzes befinden sich in den

Einmündungsbereichen von Moritzstraße im Süden und Wilbergstraße im Norden. Für den rd. 100 Meter weiter nördlich befindlichen Lebensmittelmarkt ist eine städtebaulich-funktionale Zugehörigkeit hingegen klar zu verneinen. Der Fortbestand des zentralen Versorgungsbereiches begründet sich trotz des Fehlens eines strukturprägenden Lebensmittelmarktes durch eine Potenzialfläche an der Tippelsberger Straße. Hier bestehen konkrete Absichten zur Ansiedlung eines großflächigen Nahversorgers.

Karte 40: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Riemke



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

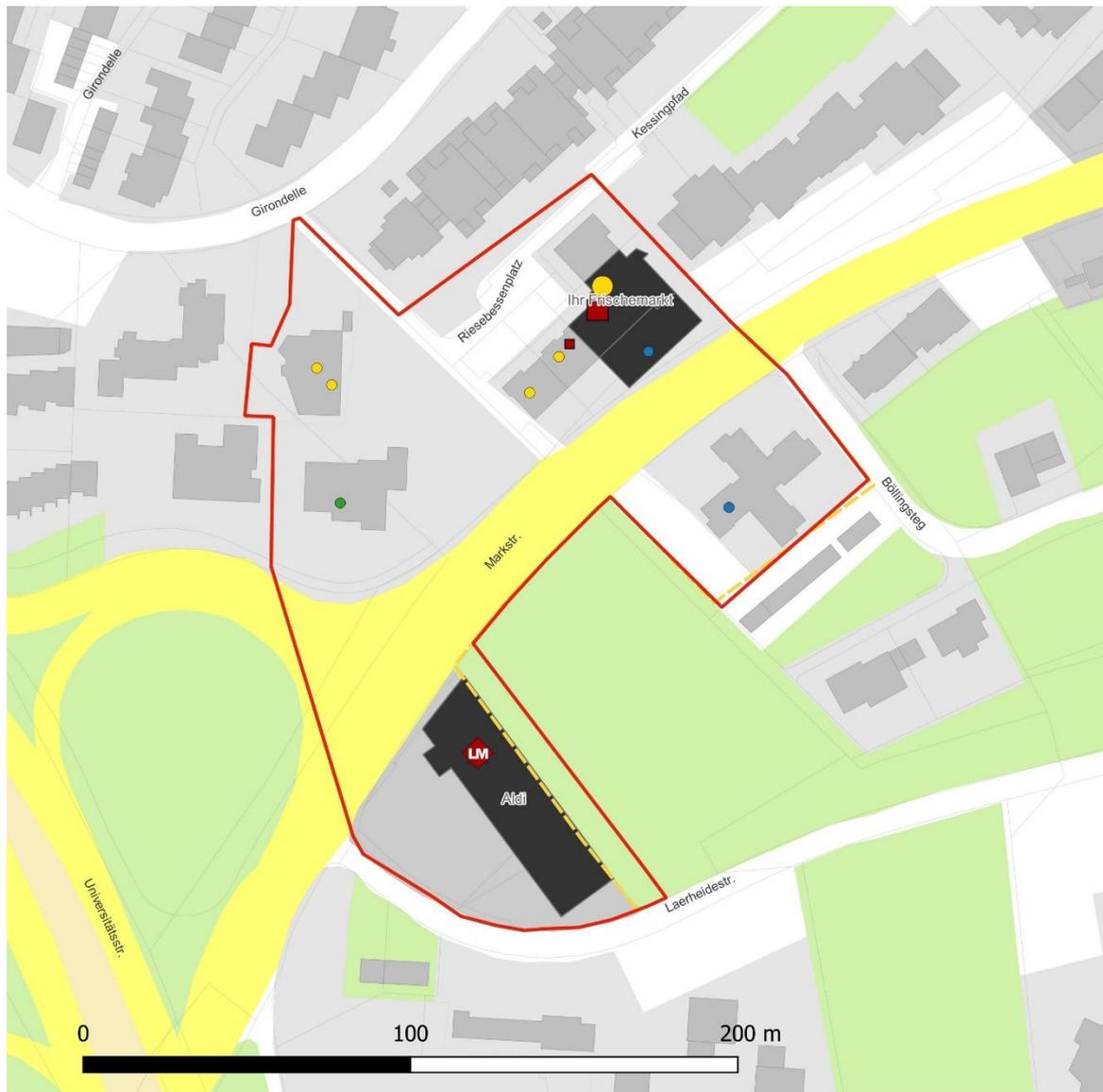
Nahversorgungszentrum Steinkuhl

Das Nahversorgungszentrum Steinkuhl weist rund 1.700 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe auf. Auf Grund der Barrierewirkung der Markstraße ist kein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang erkennbar und das Zentrum gliedert sich in zwei Teilbereiche. Der öffentliche Raum ist beinahe ausschließlich dem MIV vorbehalten und

offenbart große Defizite in puncto Aufenthaltsqualität und Verweilmöglichkeiten. Perspektivisch ist eine ganzheitliche Neuordnung in Betracht zu ziehen.

Die Abgrenzung des zentrale Versorgungsbereiches beinhaltet die Marktstraße sowie den Riesebesenplatz. Ergänzend in die Abgrenzung einbezogen werden angrenzende kirchliche Grundstücke. Gegenüber der Abgrenzung des Masterplans Einzelhandels 2017 wird die rückwertige Fläche des Aldi der Abgrenzung neu hinzugefügt. Dadurch wird eine geringfügige Erweiterung des Aldi-Marktes gesichert.

Karte 41: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Steinkuhl



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Nahversorgungszentrum Stiepel

Das Nahversorgungszentrum Stiepel verfügt über rund 2.800 m² Verkaufsfläche und zwei Magnetbetriebe. Zusätzlich wird sich hier ein Lebensmitteldiscounter ansiedeln. Ein Großteil der Angebote konzentriert sich im verhältnismäßig neugeordneten und aufgeweiteten westlichen Teilbereich des Zentrums, so dass hier eine lebendige Atmosphäre herrscht. Der

östliche Teilbereich ist durch die verkehrsgeprägte Kemnader Straße gekennzeichnet. Der öffentliche Raum zeichnet sich zwar durch fortlaufendes Stadtgrün aus. Ansonsten sind die Platzverhältnisse auf Grund der Kemnader Straße und dem straßenbegleitenden Parken relativ beengt. Eine städtebauliche Mitte mit konsumfreien Verweilmöglichkeiten sucht man vergebens.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Kemnader Straße. Er ist städtebaulich-funktional relativ klar über die Einmündungen der Ministerstraße im Westen und der Haarholzerstraße im Osten begrenzt, an denen sich jeweils eine reine Wohnbebauung an die Geschäfts-/Wohnhäuser des zentralen Versorgungsbereiches anschließt.

Karte 42: Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Stiepel



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

8.2.2 Ergänzende Standorte des Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Bei den ergänzenden Standorten des Einzelhandels handelt es sich um nahversorgungsrelevante Anbieter, die in das Siedlungsgefüge der Stadt Bochum integriert sind und eine Versorgungsbedeutung für die umliegenden Wohngebiete übernehmen, jedoch keinen städtebaulich-funktionalen zentralen Versorgungsbereich ausbilden. Es lassen sich sogenannte **Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage** und **sonstige Grundversorgungsstandorte** (in städtebaulich nicht integrierter Lage) unterscheiden.

Es gibt städtebaulich integrierte Nahversorgungsstandorte, die nach aktuellem Stand nicht die Kriterien für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen, die aber dennoch weitere Funktionen für einen Stadtteil / ein Quartier übernehmen und daher im Rahmen des Konzeptes „Zentren neu denken“ als sog. Zentrale Lagen definiert wurden.

Als relevante Kriterien für die Einstufung als Nahversorgungsstandort sind herauszustellen:

- städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche mit ausreichender Mantelbevölkerung und fußläufiger Erreichbarkeit sowie
- Vorhandensein eines strukturprägenden (ab ca. 400 m² Verkaufsfläche) Lebensmittelmarktes, Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich.

Empfehlungen zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgung in Bochum sind im nachfolgenden Exkurs: Sicherung der Grund- und Nahversorgung in der Stadt Bochum aufgeführt.

8.2.3 Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels / Standorte für Fachmärkte (großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten)

Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels bzw. Standorte für Fachmärkte dienen i. S. d. Zielkonzeption (Standortstrukturmodell) der Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten. Sie ergänzen mit ihrem Angebot funktional die zentralen Versorgungsbereiche bzw. die Nahversorgungsstruktur. Der Standorttyp der Sonderstandorte des großflächigen Einzelhandels zeichnet sich insbesondere durch folgende Merkmale aus:

- städtebaulich nicht integrierte Lage,
- gesamtstädtische(s) und z. T. überörtliche(s) Einzugsgebiet(e)/Versorgungsbedeutung,
- Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten, Angebotsschwerpunkte in bestimmten Warengruppen,
- vereinzelt Mehrfachbesatz von Anbietern der gleichen Warengruppe,
- überwiegend großflächiger Einzelhandel, auch in Standortgemeinschaft,

- i. d. R. kein oder nur sehr geringes Dienstleistungsangebot.

Prägend im Rahmen der Standortstruktur im Bochumer Stadtgebiet sind **Fachmarkttagglomerationen** mit mehr als 5.000 m² Verkaufsfläche. Die großflächigen Angebote entfalten eine kommunale und regionale Versorgungsbedeutung. Die Fachmarkttagglomerationen ergänzen die Versorgungsstruktur bei der Bereitstellung einer möglichst flächendeckenden Versorgung. Sie sollen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentrenstruktur entfalten. Zentrenrelevante Sortimente sollten lediglich als Randsortimente angeboten werden, welche zentrenverträglich zu begrenzen sind.

Fachmarkttagglomerationen sind gesamtstädtisch (und teilweise auch darüber hinaus) bedeutsame Standorte an denen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit Kernsortimenten der nicht zentrenrelevanten Warengruppen gruppiert werden sollen. Zum typischen Bestand gehören insbesondere Bau- und Gartenmärkte sowie Möbelhäuser. Fachmarkttagglomerationen zeichnen sich dadurch aus, dass sie

- als Agglomeration aus Kunden- und Anbietersicht attraktive Angebotskopplungen bieten (z. B. Möbel- und Baumarktsortimente) bzw. charakteristische Gestalt in der Einzelhandelsstruktur,
- aufgrund der Standortgröße und Lagevorteile erwarten lassen, dass sich solche Angebotskopplungen grundsätzlich ansiedeln lassen,
- aufgrund der Verkaufsflächenvolumina eine räumlich weitreichende, regelmäßig gesamtstädtische und teilweise regionale Versorgungsbedeutung haben bzw. erwarten lassen,
- einen gewissen Umfang zentrenrelevanter Randsortimente anbieten und von ihnen daher Beeinträchtigungen der zentralen Versorgungsbereiche ausgelöst werden können
- und dass sie nicht zuletzt auch relevante Auswirkungen auf den Verkehr und das Stadtbild sowie weitere gesamtstädtische Aspekte nach sich ziehen können.

In Bochum besteht zudem die Besonderheit, dass neben den Fachmarkttagglomerationen auch zwei Sonderstandorte mit zentrenrelevanten Sortimentsschwerpunkt gibt. Die beiden Sonderstandorte Ruhrpark und Hannibal verfügen über großflächige Anbieter nahversorgungsrelevanter und zentrenrelevanter Sortimente und stehen damit in einem ausgeprägten Wettbewerb zum Hauptgeschäftszentrum. Insbesondere der Ruhrpark mit seiner regionalen Strahlkraft steht mit dem Hauptgeschäftszentrum in direkter Konkurrenz. Eine Erweiterung des Ruhrparks würde das Hauptgeschäftszentrum in seiner Entwicklung erheblich einschränken und weiter schädigen. Das deutlich zu umfangreiche Angebot zentren- und nahversorgungsrelevanter Betriebe an den Sonderstandorten ist hierbei auf den (planungsrechtlich zulässigen) Ist-Zustand zu begrenzen, und, wo möglich, mittel- bis langfristig zugunsten nicht zentrenrelevanter Sortimente zu reduzieren. Im Ruhrpark soll zudem ebenfalls das Angebot ergänzender Nutzungen nicht weiter ausgebaut werden. Die Sonderstandorte Ruhrpark und Hannibal sowie auch Hofsteder Straße sind daher im Rahmen der räumlich-funktionalen Angebotsstruktur auch zukünftig als Sonderstandorte ohne räumliche Erweiterungspotenziale zu definieren.

Zu den Sonderstandorten gehören:

Sonderstandort Castroper Hellweg

Der Sonderstandort Castroper Hellweg liegt im Westen des Stadtbezirks Nord. Eine Anbindung an das überörtliche Straßennetz erfolgt sowohl über die BAB 40 als auch die BAB 43. Der städtebaulich nicht integrierte Standort ist durch die Linien 306, 316 und 318 an das ÖPNV-Netz angebunden.

Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz westlich des Castroper Hellwegs. Gegenüber dem Masterplan Einzelhandel 2017 fallen die Flächen östlich des Castroper Hellwegs weg. Die deutliche Reduzierung ergibt sich daraus, dass die Verkehrssituation und die damit einhergehende Lärmbelastung keine Neuansiedlungen zulässt. Zudem wird die Abgrenzung an die Flurstücksgrenzen angepasst.

Karte 43: Sonderstandort Castroper Hellweg



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Tabelle 22: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Castroper Hellweg

Branche	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m ²)
überwiegend kurzfristiger Bedarf	4	2.920
überwiegend mittelfristiger Bedarf	2	1.300
überwiegend langfristiger Bedarf	4	6.670
Gesamtsumme	10	10.880

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker + Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Sonderstandort Dückerweg

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

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **16.000 m²** stellt der Sonderstandort Dückerweg einen der kleineren Sonderstandorte der Stadt Bochum dar. Das Angebot umfasst überwiegend die langfristige Bedarfsstufe, hier sowohl nicht zentren- als auch zentrenrelevante Angebote.

Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2017 überein.

Karte 44: Sonderstandort Dückerweg



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Tabelle 23: Einzelhandelsituation im Sonderstandort Dückerweg

Branche	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m ²)
überwiegend kurzfristiger Bedarf	-	-
überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	5.450
überwiegend langfristiger Bedarf	3	10.580
Gesamtsumme	4	16.020

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker +Krusse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Sonderstandort Hannibal

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

Mit einer **Gesamtverkaufsfläche** von fast **49.000 m²** stellt der Sonderstandort Hannibal den nach Hauptgeschäftszentrum und Ruhrpark drittgrößten Einzelhandelsstandort der Stadt Bochum dar. Der Standort Hannibal, der sich seit den 1970er Jahren sukzessive aus der Ansiedlung eines SB-Warenhauses auf einer Zechenbrache entwickelt hat, steht durch sein umfangreiches Angebot an nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angeboten in direkter Konkurrenz sowohl zum Hauptgeschäftszentrum als auch zu den kleineren Zentren und integrierten Nahversorgungsstrukturen der Stadt Bochum.

Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2017 überein.

Karte 45: Sonderstandort Hannibal



Quelle: Junker+Kruse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Tabelle 24: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hannibal

Branche	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m ²)
überwiegend kurzfristiger Bedarf	14	10.790
überwiegend mittelfristiger Bedarf	16	13.500
überwiegend langfristiger Bedarf	6	24.650
Gesamtsumme	36	48.940

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker +Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

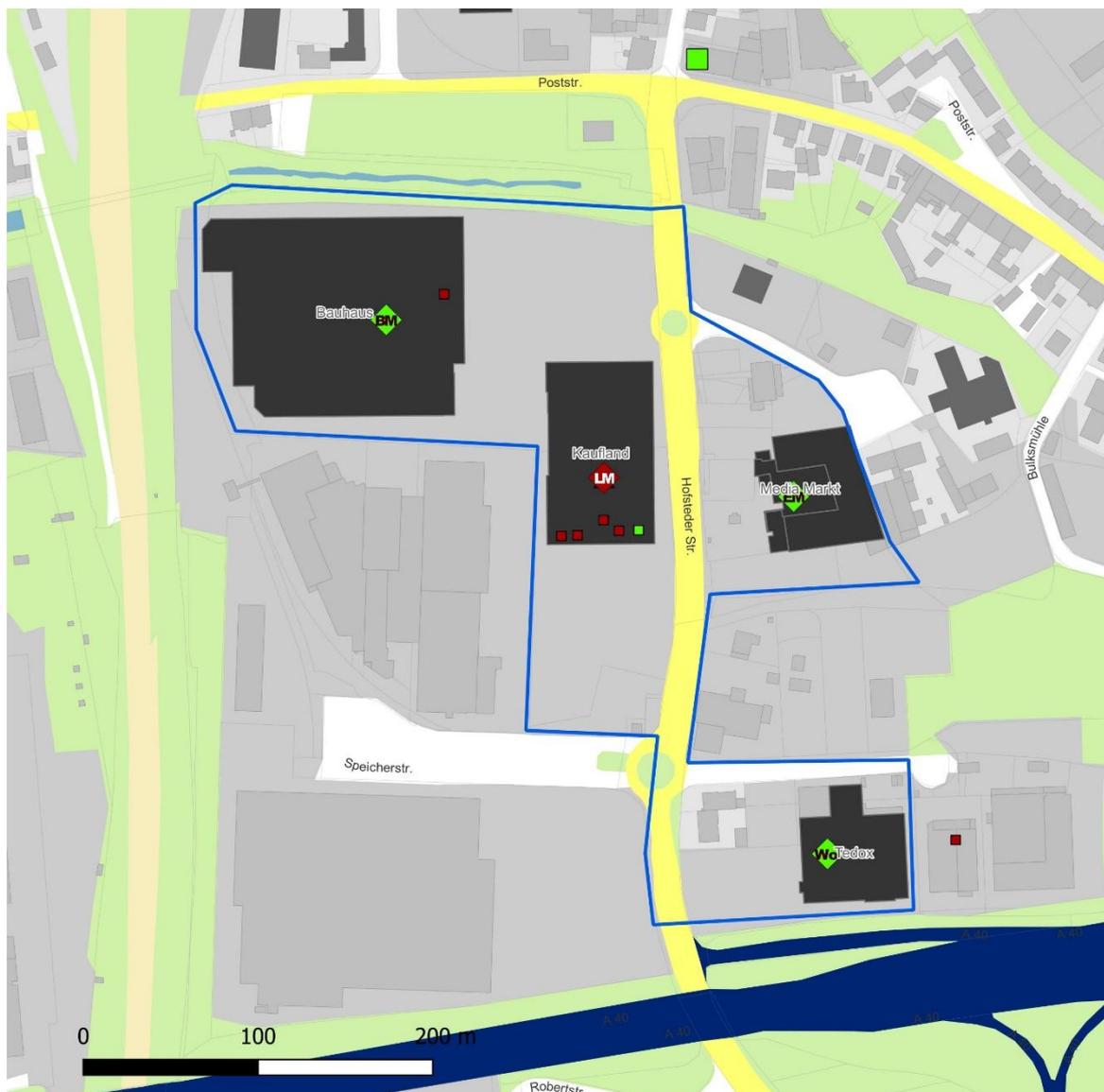
Sonderstandort Hofsteder Straße

Der Sonderstandort an der Hofsteder Straße liegt unweit des Sonderstandortes Hannibal im Stadtbezirk Mitte im Norden der Stadt Bochum. Er ist über die Poststraße und die Herner Straße an die unmittelbar südlich verlaufende BAB 40 angebunden. Die Linie 352 bindet den nicht integrierten Standort Hofsteder Straße in das ÖPNV-Netz ein.

Die **Gesamtverkaufsfläche** der ansässigen rd. zehn Betriebe betrug zum Erhebungszeitpunkt rd. **26.100 m²**. Über 90 % hiervon entfallen auf die drei größten Anbieter, der Verbrauchermarkt Kaufland, den Elektronikfachmarkt Media-Markt sowie den Baumarkt Bauhaus.

Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2017 überein.

Karte 46: Sonderstandort Hofsteder Straße



Quelle: Junker+Krusse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Tabelle 25: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hofsteder Straße

Branche	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m ²)
überwiegend kurzfristiger Bedarf	6	4.320
überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	1.490
überwiegend langfristiger Bedarf	4	20.300
Gesamtsumme	10	26.100

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker + Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

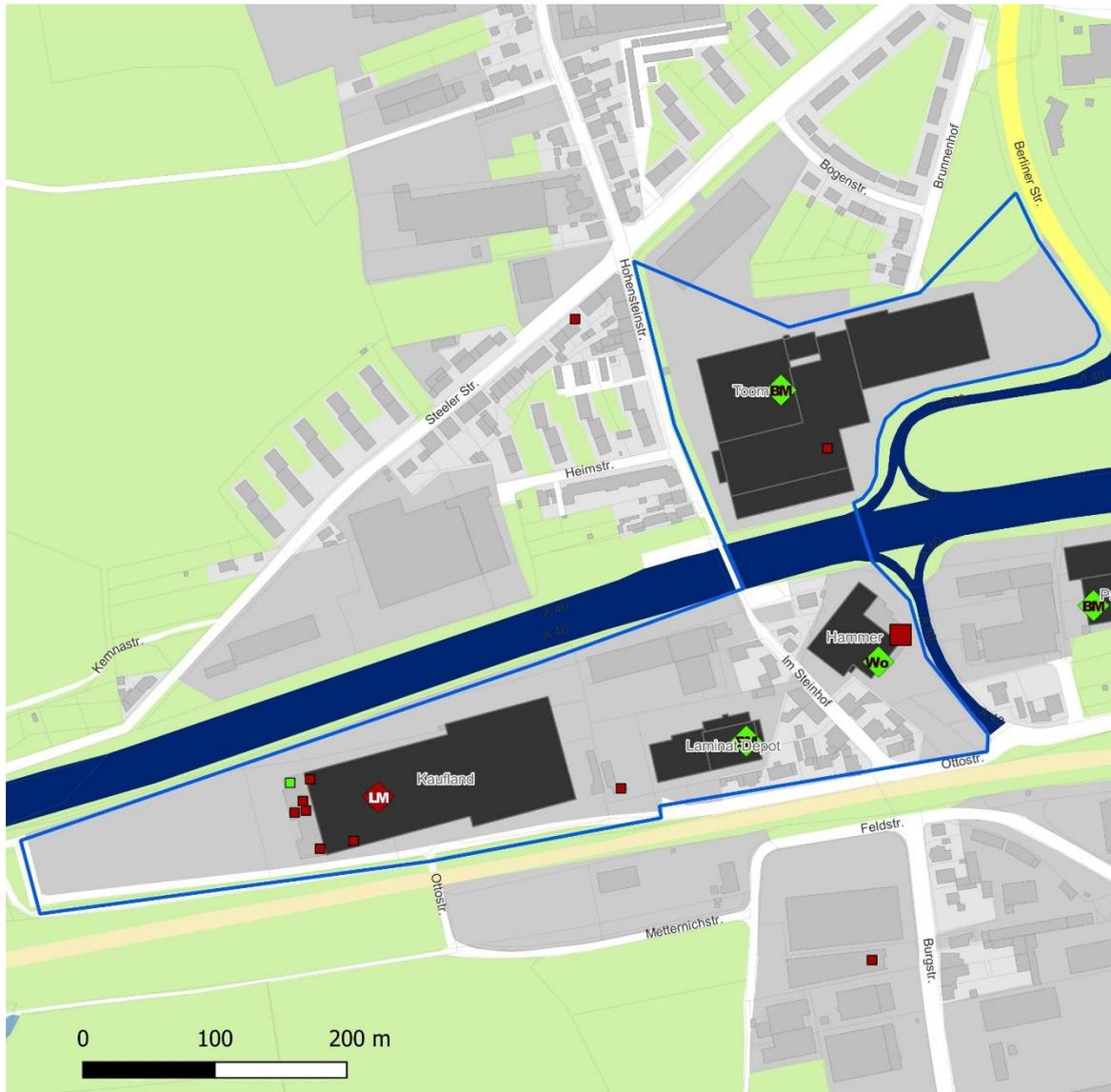
Sonderstandort Ottostraße

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

Die **Gesamtverkaufsfläche** der ansässigen 14 Betriebe betrug zum Erhebungszeitpunkt rd. **22.200 m²**. Schwerpunkte bilden hierbei die Branchen Nahrungs- und Genussmittel durch das SB-Warenhaus Kaufland sowie Bau- und Gartenmarktsortimente durch den Baumarkt Toom.

Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2017 überein.

Karte 47: Sonderstandort Ottostraße



Quelle: Junker+Kruse, Einzelhandelserhebung 09/2022-02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022; Legende siehe Anhang

Tabelle 26: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ottostraße

Branche	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m ²)
überwiegend kurzfristiger Bedarf	10	7.060
überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	730
überwiegend langfristiger Bedarf	4	14.400
Gesamtsumme	14	22.190

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023; Berechnung Junker+Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

Sonderstandort Ruhrpark

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

Zum Erhebungszeitpunkt wurde eine **Gesamtverkaufsfläche** von rd. **64.800 m²** erhoben. Der Ruhrpark stellt somit nach der Innenstadt den zweitgrößten Einzelhandelsstandort der Stadt Bochum dar. Er ist auf ein gesamtstädtisches und regionales Einzugsgebiet ausgerichtet.

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

Die aktuelle Abgrenzung des Sonderstandortes orientiert sich am vorhandenen Einzelhandelsbesatz und stimmt mit der Abgrenzung gemäß Masterplan Einzelhandel 2017 überein.

Tabelle 27: Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ruhrpark

Branche	Anzahl der Einzelhandelsbetriebe	Verkaufsfläche (in m ²)	Umsatz (in Mio. Euro)
überwiegend kurzfristiger Bedarf	31	7.810	53,0
überwiegend mittelfristiger Bedarf	74	48.050	167,0
überwiegend langfristiger Bedarf	26	8.950	45,5
Gesamtsumme	131	64.800	265,5

Durch Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen.

Quelle: IFH Retail Consultants Köln 2022, Einzelhandelserhebung 09/2022 – 02/2023: Berechnung Junker+Kruse.

* = < 0,01; Abkürzungen siehe Abkürzungsverzeichnis

8.3 Bochumer Sortimentsliste

Bei Entscheidungen zu Einzelhandelsentwicklungen ebenso wie bei der Einzelhandelssteuerung in der Bauleitplanung stellt die Bochumer Sortimentsliste eine wichtige, weil unverzichtbare Ergänzung zu den bereits vorliegenden Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche dar. Eine ortsspezifische Vorgehensweise ist notwendig und zielführend, reicht doch z. B. zum Ausschluss von Warengruppen im Rahmen von Bauleitplanverfahren gerade vor dem Hintergrund der Rechtsprechung insbesondere des OVG Münster (Urteile z. B. zu Vorhaben in Rhede und Sundern) die Berufung z. B. auf die Leitsortimente des LEP NRW oder aber auch den Einzelhandelserlass des Landes NRW nicht aus, ja führt sogar zu einem bedeutenden Abwägungsmangel.

Rechtliche Einordnung von Sortimentslisten

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

In der Bauleitplanung ist die Sortimentsliste für

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

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

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

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines kommunalen Einzelhandelskonzepts/Masterplans dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und, zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen, auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen wird.

Begriffsdefinitionen

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

Tabelle 28: Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente

Kriterium	Merkmale	
	zentrenrelevanter Sortimente	nicht zentrenrelevanter Sortimente
städtebauliche und Einzelhandelsstruktur	notwendig für einen attraktiven Branchenmix hoher Anteil der Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere Haupt- und Nebenzentren)	nicht prägend für zentrale Versorgungsbereiche Lage vornehmlich außerhalb von Zentren, städtebaulich integriert und nicht integriert
Besucherdichte	erzeugen und benötigen hohe Besucherfrequenzen, insbesondere auch im Zusammenhang mit der Kopplung von Aktivitäten	erzeugen eigene Besucherfrequenz
Integrationsfähigkeit	vergleichsweise geringer Flächenanspruch	sehr hoher Flächenanspruch (z. B. Möbel) autokundenorientiert
Einzelhandelszentralität	hohe Ausstrahlungskraft, teilweise auch Seltenheit	i. d. R. hohe kommunale und z. T. auch regionale Ausstrahlungskraft
Kopplungsaffinität	werden im Zusammenhang mit anderen Nutzungen im Zentrum aufgesucht (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen etc.)	werden i. d. R. gezielt angefahren, geringe bis keine Kopplungen mit anderen Aktivitäten
Transportfähigkeit	„Handtaschensortimente“, können leicht transportiert werden, d. h. es ist nicht regelmäßig ein privates Kfz erforderlich	können aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit nur eingeschränkt transportiert werden, i. d. R. Kfz notwendig

Quelle: Darstellung Junker+Kruse

- Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die Erzeugung hoher Besucherfrequenzen und eine große Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind. Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung. Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf, haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren. Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt – auch in der Stadt Bochum – eine hohe Leitfunktion für die City bzw. die übrigen vor allem höher-rangigen Zentren zu. Anbieter dieser Sortimente nehmen wichtige Magnetfunktionen für die Standortbereiche und somit die anderen dort ansässigen Betriebe wahr.
- Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Sie nehmen typischerweise insbesondere in Stadtteil- und Nahversorgungszentren zentrenprägende Funktionen ein und haben dort entsprechend eine wichtige Magnetfunktion. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingten Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.

- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Möbel) haben diese Sortimente in der Regel – wie auch in Bochum – für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Waren zu berücksichtigen. Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) sind zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente gemäß LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sind stets zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung. Aufgrund der örtlichen Situation kann eine Gemeinde diese Liste der zentrenrelevanten Sortimente erweitern.

Zentrenrelevante Leitsortimente (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)

- Nahrungs- und Genussmittel
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel

Zentrenrelevante Leitsortimente

- Papier/Bürobedarf/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

Bochumer Sortimentsliste

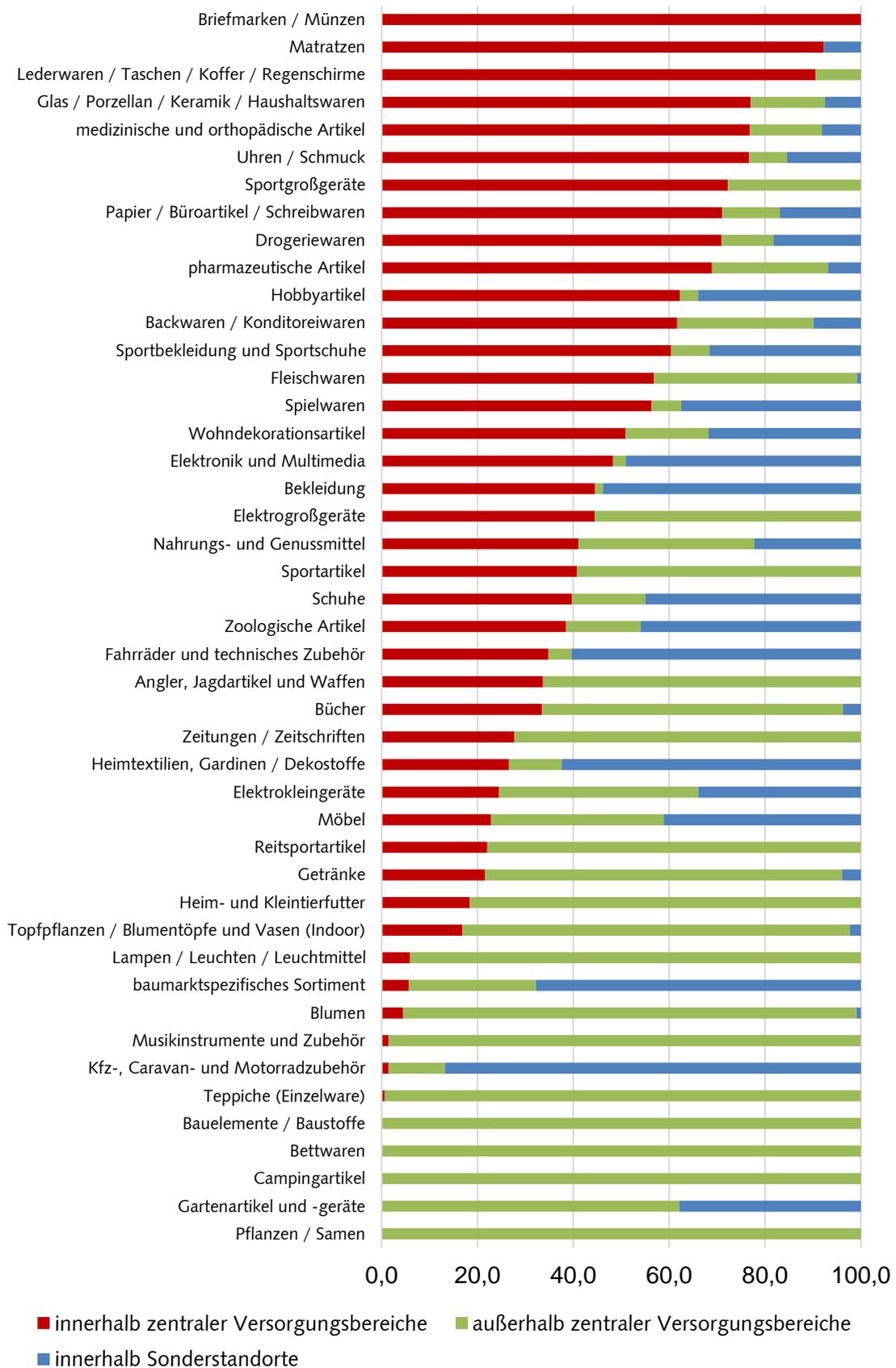
Die Sortimentsliste stellt einen wichtigen instrumentellen Baustein zur Sicherung der städtebaulichen Leitvorstellungen dar. Kuschnerus⁴² stellt im Sinne der Rechtssicherheit folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht dar:

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

Basierend auf einer differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des Einzelhandels in Bochum sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen, erhobenen Sortimente zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche aufgeteilt (vgl. Abbildung 12). Z. T. sind die Sortimente zu Warengruppen aggregiert, wie beispielsweise die Warengruppe Gesundheit und Körperpflege, welche Einzelsortimente wie Drogeriewaren, Parfümerie- und Kosmetikartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel sowie Apothekenwaren umfasst.

⁴² Vgl. dazu Kuschnerus, U. (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. Bonn, Rd.Nr. 530

Abbildung 12: Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Bochumer Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen



Quelle: Darstellung Junker+Kruse

Tabelle 29: Sortimentsliste für die Stadt Bochum

Zentrenrelevante Sortimente (abschließende Auflistung)	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
Drogeriewaren, Körperpflegeartikel, Kosmetikartikel Getränke Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren, Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren) Schnittblumen Zeitungen/Zeitschriften	
Apothekenwaren (freiverkäuflich) Optik/Augenoptik Bekleidung, Wäsche Bettwaren ¹ Bücher Computer und Zubehör Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia ² Fahrräder und Zubehör ³ Foto, Digitalkameras und Zubehör Glas/Porzellan/Keramik ⁴ Handarbeitsbedarf/Kurzwaren/Meterware/ Stoffe/Wolle Haushaltswaren ⁵ Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe (inkl. Bett- wäsche) Hörgeräte	Künstlerartikel/Bastelzubehör Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen Lampen und Leuchten, Leuchtmittel Lederwaren/Taschen/Koffer/Regenschirme Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Sanitätsartikel Sammlerbriefmarken und -münzen Schuhe Spielwaren Sportartikel/-kleingeräte (ohne Sportgroßge- räte) Sportbekleidung Sportschuhe Uhren/Schmuck
Alle anderen Sortimente gelten als nicht zentrenrelevant: Beispiele für nicht zentrenrelevante Sortimente	
Anglerartikel (ohne Bekleidung und Schuhe) Bauelemente, Baustoffe ⁷ Baumarktspezifisches Sortiment Boote und Zubehör Campingartikel ⁸ Elektrogroßgeräte Gartenartikel/-geräte ⁹ Jagdartikel, Waffen und Zubehör ¹⁰ Kamine/Kachelöfen/Heizungen Kfz ¹¹ -, Caravan ¹² - und Motorradzubehör Motorradbekleidung	Kinderwagen Matratzen ⁶ Möbel ¹³ Pflanzen/Samen Rollläden/Markisen Sportgroßgeräte ¹⁴ Teppiche (Einzel- und Rollware), Bodenbeläge Topf- und Zimmerpflanzen zoologische Artikel, Heimtierfutter, Hygienearti- kel für Heim- und Kleintiere, lebende Tiere

Erläuterungen

1. Bettwaren umfassen u. a. Kissen, Bettdecken, Matratzenschoner
2. dazu gehören u. a.: Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör
3. ohne Schuhe und Bekleidung
4. Glas, Porzellan, Keramik ohne Pflanzgefäße
5. Haushaltswaren umfassen: Küchenartikel und -geräte (ohne Elektrokleingeräte); Messer, Scheren, Besteck, Eimer, Wäscheständer und -körbe, Besen, Kunststoffbehälter und -schüsseln
6. Matratzen ohne Bettwäsche (Heimtextilien)

7. inkl. Holz
8. zu Camping- und Outdoorartikeln zählen u. a. Zelte, Isomatten, Schlafsäcke (ohne Caravanzubehör, Bekleidung und Schuhe)
9. Gartenartikel und -geräte umfassen: Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör; Gartenwerkzeug wie z. B. Schaufeln, Harken, Scheren; Gartenmaschinen wie z. B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsägen, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer; Grillgeräte und -zubehör; Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche und Zubehör, Großspielgeräte; Pflanzgefäße (Outdoor auch Terrakotta)
10. ohne Bekleidung und Schuhe, Waffen = Sportwaffen
11. Kfz-Zubehör inkl. Autokindersitze
12. zum Caravanzubehör zählen u. a.: Markisen, Vorzelte, Wohnwagenheizungen
13. Möbel inkl. Badmöbel, Küchenmöbel, Büromöbel und Gartenmöbel/Polsterauflagen
14. Sportgroßgeräte umfassen u. a.: Konditionskraftmaschinen, Großhanteln, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Turnmatten, Billardtische, Rennrodel, Boote

Erläuterungen zur Einordnung der nahversorgungsrelevanten Sortimente

Im Bestand liegt in den als **nahversorgungsrelevant** eingestuften Warensortimenten, wie z. B. **Drogeriewaren**, der überwiegende Teil der Verkaufsfläche innerhalb zentraler Versorgungsbereiche. Ausnahme ist das Warensortiment Nahrungs- und Genussmittel. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente besitzen für die zentralen Versorgungsbereiche eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion, auch für andere einzelhandelsrelevante Einrichtungen sowie für sonstige zentrenbedeutsame Nutzungsbausteine und Funktionen. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung im Einzelfall sinnvoll sein. Aus diesem Grund sind diese Sortimente als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen. Ebenfalls überwiegend wohnungsnah bzw. auch in den zentralen Versorgungsbereichen und teilweise auch im Zusammenhang mit den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege werden die Sortimente Zeitungen/Zeitschriften sowie Schnittblumen angeboten. Daher sind auch sie als nahversorgungsrelevant (als Spezialfall der zentrenrelevanten Sortimente) einzustufen.

Erläuterungen zur Einordnung der zentrenrelevanten Sortimente

Folgende Sortimente sind als Leitsortimente gemäß LEP NRW als zentrenrelevante Sortimente eingeordnet. Sie weisen ebenfalls einen Angebotsschwerpunkt in den Bochumer zentralen Versorgungsbereichen auf:

Papier/Bürobedarf/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

Aufgrund ihres Anteils in den zentralen Versorgungsbereichen in Bochum prägen diese Sortimente in besonderem Maße das dortige Einzelhandelsangebot. In ihrem Zusammenspiel leisten diese Sortimente einen wichtigen Beitrag zur Belebung und Attraktivität der Zentren. Sie übernehmen damit eine bedeutende Magnetfunktion. Im Sinne des LEP NRW, Kapitel 6.5, des REHK und auch aufgrund der lokalen Situation bzw. künftiger städtebaulicher Zielvorstellungen in Bochum sind daher diese Sortimente (mit Ausnahme einzelner Teilsortimente) als zentrenrelevante Sortimente in die Bochumer Sortimentsliste aufzunehmen.

Die Warengruppe Wohneinrichtungsartikel umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente, dazu gehören vor allem Bettwaren, Matratzen; Haus- und Heimtextilien, Gardinen; Kunstartikel, Bilder, Rahmen; Teppiche (Einzelware). Während das Sortiment Matratzen eine geringe zentrentragende Funktion einnimmt und auch aufgrund ihrer Beschaffenheit weniger als typische zentrenrelevante Sortimente einzustufen ist, werden im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zur Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere auch der City, die Sortimente **Bettwaren, Lampen, Leuchten, Leuchtmittel Heimtextilien, Gardinen/Dekostoffe (inkl. Bettwäsche) und Kunstgewerbe, Bilder, Bilderrahmen** als zentrenrelevant eingestuft, da sie insbesondere auch in Form kleinerer Fachgeschäfte (z. B. Gardinenfachgeschäfte, Raumausstatter) einen Beitrag zur Vielfalt des innerstädtischen Angebotes leisten können.

Erläuterungen zur Einordnung der nicht zentrenrelevanten Sortimente

Zu den typischen nicht zentrenrelevanten Sortimenten gehören **Möbel** sowie **Bau- und Gartenmarktsortimente**, die üblicherweise, und so auch in der Stadt Bochum, an dezentralen Standorten bzw. Sonderstandorten in großflächigen Angebotsformen anzutreffen sind. Dies erklärt auch die Dominanz der Verkaufsflächen bzw. Anzahl entsprechender Betriebe außerhalb zentraler Lagen.

8.4 Sicherung der Nahversorgung

Der Strukturwandel im Lebensmitteleinzelhandel drückt sich insbesondere in einer deutlich sinkenden Zahl von Betriebsstätten sowie in einem tendenziellen Rückzug insbesondere größerer Lebensmittelgeschäfte, wie Lebensmitteldiscounter und Supermärkte, aus den Zentren und Wohngebieten aus. Als Folge werden zwar die Knoten des Nahversorgungsnetzes dicker, seine Maschen jedoch größer und damit die Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs für unmotorisierte Haushalte schwieriger. Die Sicherstellung einer möglichst umfassenden, kleinmaschigen Nahversorgung im Bochumer Stadtgebiet ist somit ein zentrales stadtentwicklungsrelevantes Ziel der Stadt Bochum und rechtfertigt die räumliche Lenkung der entsprechenden Investitionen an die städtebaulich geeigneten Standorte. Eine Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes ist zu vermeiden. Oberste Priorität besitzt

dabei die **Sicherung** der Angebote in den **zentralen Versorgungsbereichen** sowie der ergänzenden **Nahversorgungsstandorte** in den Siedlungsbereichen.

Eine funktionierende Nahversorgung bedeutet, Einkaufsangebote mit Waren des täglichen Bedarfs (v. a. Nahrungs- und Genussmittel, Getränke, Zeitschriften) und ergänzende Dienstleistungen (z. B. Post, Bank, Reinigung) so dezentral und wohnortnah vorzuhalten, dass eine fußläufige Erreichbarkeit für möglichst viele Einwohnerinnen und Einwohner gegeben ist. Voraussetzung für die Sicherstellung einer tragfähigen Nahversorgungsinfrastruktur ist jedoch, dass

- das Kaufkraftpotenzial der Bevölkerung für den täglichen Bedarf nicht von zentralisierten Anbietern des großflächigen Einzelhandels in einem Maß gebunden wird, dass das Betreiben kleinerer Einheiten zur Nahversorgung nicht mehr rentabel ist,
- die Stadt Bochum städtebauliche und verkehrliche Rahmenbedingungen schafft, die einen gewünschten Nahversorgungsstandort auch aus Betreibersicht mit den wichtigsten Standortfaktoren ausstatten,
- Betrieben und Konzepten Vorrang eingeräumt wird, die aktiv mit den Herausforderungen der im Wandel befindlichen Einzelhandelslandschaft umgehen wollen und können.

Für den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel in Bochum lassen sich folgende Empfehlungen ableiten:

Lokale Versorgungslücken

- Bei einer im unteren Bereich Bundesdurchschnitt⁴³ liegenden Verkaufsflächenausstattung der Stadt Bochum im Lebensmittelbereich von **0,36 m² pro Einwohner** und einer relativ ausgewogenen Verteilung der Betriebe im Bochumer Stadtgebiet, jedoch mit teilweise hohen Angebotskonzentrationen an nicht integrierten Standorten, bestehen einige **räumliche Versorgungslücken** (vgl. auch Kapitel 6.1.3).
- Es sollte generell möglich sein, dass zur Behebung solcher Versorgungslücken auch weitere, strukturprägende Lebensmittelmärkte (kleinflächig sowie unter bestimmten Voraussetzungen auch großflächig) außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche umgesetzt werden können⁴⁴, die als schützenswerte Nahversorgungsstandorte (vgl. Kapitel 8.2.2) das System der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. Für eine entsprechende Einstufung müssen sie jedoch bestimmte Kriterien erfüllen (vgl. im Detail hierzu Grundsatz 1 in Kapitel 8.5.2), zu denen insbesondere zählen:
 - städtebauliche Integration des Standortes in Wohnsiedlungsbereiche und fußläufige Erreichbarkeit,

⁴³ Der Bundesdurchschnitt der Verkaufsflächenausstattung im Lebensmittelbereich von deutschen Städten größer 250.000 Einwohnerinnen und Einwohnern liegt bei 0,37 m² pro Einwohner (Datenbank Junker + Kruse)

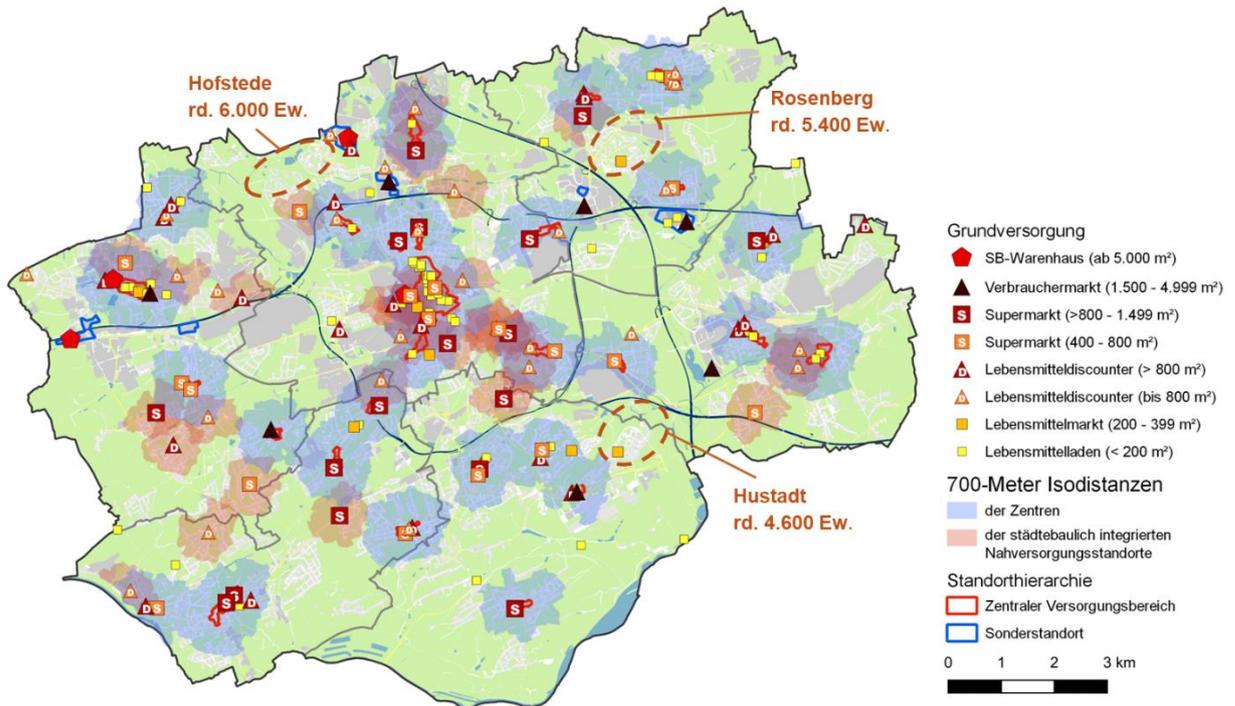
⁴⁴ Zu den sinnvollen, flankierenden Maßnahmen zählen insbesondere die aktive Erschließung und Vermarktung geeigneter Grundstücke, die regelmäßige Erfassung von Angebots- und Nachfragestrukturen auf Stadtteilebene und die Hilfestellung für Inhaberinnen und Inhabern bei Investitionsentscheidungen und Nachfolgeregelungen.

- keine direkte Konkurrenz zu zentralen Versorgungsbereichen,
- ausreichendes Bevölkerungspotenzial in Abhängigkeit von der Verkaufsfläche.
- Zur Operationalisierung des letztgenannten Kriteriums bietet sich die **35 - 50 %-Regel**⁴⁵ an, die in ähnlicher Form bereits Bestandteil des Masterplans 2017 war und im Rahmen von Grundsatz 1 in Kapitel 8.5.2 näher erläutert wird. Unter Anwendung der 35 - 50 %-Regel ergibt sich für einen strukturprägenden Markt in der Minimalgrößenordnung von 400 m² ein erforderliches Bevölkerungspotenzial von mindestens 2.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im Nahbereich; für einen Markt in einer modernen Größenordnung von mindestens 800 m² Verkaufsfläche ein ca. doppelt so hohes.
- Alle in Bochum bestehenden strukturprägenden Märkte ab ca. 400 m² Verkaufsfläche, die diese Kriterien für die Einstufung als **schützenswerter Nahversorgungsstandort** erfüllen, sind in der nachfolgenden Karte 49 mit roten **700-Meter-Isodistanzen** dargestellt. Ebenfalls dargestellt, jedoch ohne Radien, sind Betriebe unter 400 m² Verkaufsfläche sowie solche solitären Lebensmittelmärkte, die die o. g. Kriterien nicht erfüllen (z. B. aufgrund einer städtebaulich nicht integrierten Lage). Sie werden bei der nachfolgenden Bewertung ebenfalls einbezogen, besitzen jedoch einen anderen Stellenwert.
- In der kartographischen Darstellung lassen sich die derzeit weder durch zentrale Versorgungsbereiche noch schützenswerte Nahversorgungsstandorte fußläufig versorgten Bereiche ablesen.
- Die Verschneidung mit einer Bevölkerungsdichtekarte, die den Grad der Dichte in unterschiedlichen Graustufen abbildet, ermöglicht hierbei eine Lokalisierung der **unterversorgten Bereiche** mit den größten Bevölkerungspotenzialen.
- Im nordöstlichen Linden (Stadtbezirk Südwest) besteht im Vergleich zum Masterplan Einzelhandel von 2017 keine Unterversorgung mehr.
- Alle Versorgungslücken, in denen die Mantelbevölkerung prinzipiell als ausreichend für einen Markt in marktgängiger Größenordnung eingestuft werden kann, sind in der nachfolgenden Karte 49 unter Nennung der Bevölkerungszahlen markiert (= **Suchbereiche Nahversorgung**). Es handelt sich um folgende Bereiche:
 - **Stadtbezirk Nord, Rosenberg:** Der einzige Lebensmittelmarkt im Stadtteil liegt unterhalb einer strukturprägenden Größenordnung von 400 m² Verkaufsfläche; Erweiterungsmöglichkeiten bestehen am derzeitigen Standort nicht. In diesem unterversorgten Bereich leben rd. 5.400 Menschen. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich Rosenberg sollten daher auch Alternativstandorte außerhalb der kleinen, bestehenden Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil geprüft werden, welche aufgrund ihrer geringen Größe nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden kann.

⁴⁵ Der sortimentspezifische Umsatz eines Lebensmittelmarktes sollte demnach eine Quote von 35 % (bis maximal 50 % in begründeten Einzelfällen) der entsprechenden lokalen stationären Kaufkraft im fußläufigen Einzugsbereich nicht überschreiten.

- **Stadtbezirk Süd, Hustadt:** In dem dicht besiedelten Bereich besteht für rd. 4.700 Menschen derzeit keine Möglichkeit einer fußläufigen Nahversorgung mit Lebensmitteln. Zur Verbesserung der Nahversorgungssituation im Bereich Hustadt sollten daher auch Alternativstandorte außerhalb der kleinen, bestehenden Einzelhandelsagglomeration im Stadtteil geprüft werden. Auch insgesamt stellt sich der Stadtbezirk Süd bezüglich seiner Angebotsausstattung im Lebensmittelbereich unversorgt dar (vgl. Kapitel 7.5). Weitere Ansiedlungen und/oder Erweiterungen von Lebensmittelbetrieben sollten sich jedoch auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentrieren, die aufgrund ihrer günstigen räumlichen Verteilung für einen Großteil der Bevölkerung eine fußläufige Nahversorgungsmöglichkeit bieten (vgl. Karte 49).
- **Stadtbezirk Mitte, Hofstede:** Hier befindet sich ein knapp 6.000 Einwohnerinnen und Einwohner umfassender, unversorgter Bereich. Die Versorgung erfolgt aktuell über den nahegelegenen Sonderstandort Hannibal, der städtebaulich nicht integriert ist. Langfristig ist die Ansiedlung eines Nahversorgers innerhalb des Siedlungsbereiches Hofstede wünschenswert. Gleichzeitig ist jedoch sicherzustellen, dass eine entsprechende Entwicklung dem nahegelegenen Nahversorgungszentrum Hamme keine weiteren Kaufkraftpotenziale abzieht.
- In den sonstigen räumlich unversorgten, jedoch zu dünn besiedelten Bereichen sind voraussichtlich allenfalls Ansiedlungen in Form von „Nachbarschaftsläden“ oder Betrieben des Lebensmittelhandwerks möglich und sinnvoll. Darüber hinaus können auch mobile Lebensmitteldienste und mobile Verkaufswagen etc. einen wichtigen Beitrag zur Nahversorgung vor Ort leisten.

Karte 49: Zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte in Bochum mit 700-Meter-Isodistanzen und Suchbereiche Nahversorgung (rot umrandet) mit Bevölkerungszahlen



Quelle: Darstellung Junker+Krusse auf Basis der Einzelhandelerhebung 09/2022 – 02/2023; Kartengrundlage: Stadt Bochum Amt für Geoinformation, Liegenschaften und Kataster 05/2022

Erreichbarkeit verbessern

Auch Anbieter, die ihren Standort in Siedlungsschwerpunkten haben und von zahlreichen Kundinnen und Kunden zu Fuß oder mit dem Fahrrad aufgesucht werden, können auf Pkw-Kundinnen und -Kunden nicht verzichten. Im Dialog mit den Inhaberinnen und Inhabern oder Betreiberinnen und Betreibern sollten daher praktikable Lösungen zur Sicherstellung der bequemen Erreichbarkeit für alle Verkehrsteilnehmende sowie der Bereitstellung einer angemessenen Stellplatzanzahl gefunden werden.

Einzelhandelsbetriebe zu multifunktionalen Nahversorgungsstandorten ausbauen

Die Integration zusätzlicher Funktionen und Dienstleistungen in bestehende Betriebe erhöht die Attraktivität und sichert damit die Wettbewerbsfähigkeit eines Anbieters. Die Ergänzung von Einzelhandelsbetrieben mit kommunalen Angeboten (z. B. Bürgerbüro) oder Dienstleistungen (z. B. Post, Bank) zu Nahversorgungszentren erzeugt Synergien und verbessert die Standortqualität oft entscheidend. Möglich ist dabei auch die Kombination mit anderen frequenzerzeugenden Einrichtungen wie Tankstellen oder Systemgastronomie (Fast Food/Imbiss).

Märkte unterstützen

Wochenmärkte mit Schwerpunkt auf Frischwaren haben in der Region Tradition und profitieren von der Nähe zu Produzenten (v. a. Münsterland, Bergisches Land, Raum Unna/Soest). Abgesehen von ihrer Bedeutung für die hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz. Im Kap. 8.5.5 werden die Steuerungsregeln von Wochenmärkten ausführlicher thematisiert.

8.5 Steuerungsgrundsätze zur Einzelhandels- und Zentrenentwicklung in Bochum

Die Steuerungsgrundsätze zur Standortfindung des Einzelhandels und der Zentrenentwicklung in Bochum präzisieren und ergänzen die übergeordneten Ziele zur Einzelhandelsentwicklung gemäß Masterplan Einzelhandel in Bochum.

Folgende generelle Aussagen zum Ziel und zur Wirkung der Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel sind voranzustellen:

- Die Grundsätze geben zur Einordnung von Einzelhandelsvorhaben einen gemeinschaftlich getragenen Orientierungsrahmen für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung wieder.
- Für die rechtliche Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen/Veränderungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt. Sie genießen Bestandsschutz.
- Sollten sich aufgrund einer derzeit nicht vorhersehbaren, kurzfristig eintretenden, deutlichen Veränderung der Rahmenbedingungen der Stadtentwicklung neue Bedarfe für die Ausweisung zusätzlicher Standorte ergeben, welche durch die Ziele und Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel nicht erfasst sind, ist eine (Teil-)Aktualisierung des Masterplans Einzelhandel zu empfehlen. Dabei sollte die gesamtstädtische Versorgungsstruktur berücksichtigt werden.

Zur Systematik der Grundsätze ist festzuhalten: Einzelhandelsbetriebe definieren sich über das Kernsortiment. Entsprechend werden die nachfolgenden Haupt-Steuerungsregeln bzw. Grundsätze für zentrenrelevanten, nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Einzelhandel differenziert. Diese sollen künftig in Bochum gelten.

8.5.1 Definition einer Bagatellgrenze

Mit den Urteilen des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 besteht eine belastbare Definition der Großflächigkeit ab 800 m² Verkaufsfläche und dazu, welche

Nutzflächen/Bereiche innerhalb eines Einzelhandelsbetriebes der Verkaufsfläche zuzurechnen sind. In der Praxis ist festzustellen, dass viele Einzelhandelsvorhaben, allen voran die Lebensmittelmärkte, allein aus betrieblichen Gründen diese Hürde überspringen (müssen) und somit unter die Regelvermutung von § 11 (3) BauNVO fallen.

Die eindeutige Definition der Großflächigkeit von Einzelhandelsbetrieben ist auf der einen Seite im Sinne der täglichen Anwendung begrüßenswert, jedoch auf der anderen Seite aufgrund einer – auch in der Vergangenheit praktizierten – einseitigen Anwendung bzw. Interpretation, beklagenswert. Denn diese nunmehr fixe Verkaufsflächengrößenordnung suggeriert, dass städtebaulich relevante Auswirkungen (sowohl auf zentrale Versorgungsbereiche wie auch die Versorgungsstrukturen) von Einzelhandelsvorhaben an Standorten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche erst bei Überschreiten der Schwelle zur Großflächigkeit von 800 m² ernsthaft in Erwägung gezogen werden (können). Dabei können auch Betriebe mit weniger als 800 m² Verkaufsfläche (außerhalb zentraler Lagen) durchaus sehr hohe relative Verkaufsflächenanteile im Verhältnis zu dem jeweiligen sortimentspezifischen Angebot in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen erreichen, so dass in so einer Konstellation bereits negative städtebauliche Folgewirkungen eintreten können. **Somit kann für die meisten Gemeinden in Deutschland, so auch für die Stadt Bochum, ein Steuerungserfordernis proklamiert werden, das unterhalb von 800 m² Verkaufsfläche angesiedelt ist.**

Eine mögliche Konsequenz für die Stadt Bochum wäre ein kompletter Ausschluss des zentren- und nahversorgungsrelevanten Einzelhandels in Gebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Ist dies z. B. in Gewerbe- und Industriegebieten sowie Sondergebieten ohne Einzelhandelsvorprägung städtebaulich sinnvoll und rechtlich auch einfach umsetzbar, so schwer – auch und insbesondere im Hinblick auf die politische Vermittelbarkeit dieser möglichen Erforderlichkeit – stellt sich dieser Ausschluss für Mischgebiete dar. Denn auch Großstädte wie die Stadt Bochum weisen z. T. traditionell gewachsene kleinere Versorgungsangebote und -strukturen auf, die in hohem Maße durch kleinflächige, inhabergeführte Fachgeschäfte geprägt sind. Diese zu erhalten oder auch weiterzuentwickeln bzw. für sie jedoch zumindest keine existenzgefährdenden Rahmenvorgaben zu formulieren, ist in der Stadt Bochum wie auch den meisten Gemeinden – unabhängig von der Größenordnung – breiter politischer Konsens und damit zwangsläufig auch städtebauliche Zielvorstellung.

Für die Stadt Bochum wird eine Bagatellgrenze (als Verkaufsflächenobergrenze je Betrieb) mit einer maximalen Verkaufsfläche von 150 m² je Betrieb definiert. Bei dieser Dimensionierung kann für einen einzelnen Betrieb angenommen werden, dass aufgrund des vergleichsweise geringen zu erwartenden Umsatzpotenzials kein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche Auswirkungen weder auf die Bochumer zentralen Versorgungsbereiche noch die verbrauchernahen Versorgungsstrukturen ausgelöst werden. Dies darf im Sinne des Masterplans Einzelhandel auch dann nicht geschehen, wenn entsprechende Betriebe in gehäufte Form oder als Agglomerationen auftreten. Betriebe, die unter diese Bagatellgrenze fallen, unterliegen damit nicht der Regelungssystematik des Masterplans Einzelhandel. Grundvoraussetzung ist allerdings, dass es

sich bei den Standorten um städtebaulich integrierte Standorte handelt.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Bagatellgrenze eine Aufgreifschwelle für die Bewertung von Einzelhandelsvorhaben gemäß Masterplan Einzelhandel darstellt und nicht um einen in der Bauleitplanung festsetzungsfähigen Anlagentyp.

8.5.2 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Sicherung und Stärkung einer attraktiven, möglichst flächendeckenden, wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtgebiet durch Sicherung und Entwicklung funktionsfähiger zentraler Versorgungsbereiche sowie von ergänzenden Nahversorgungsstandorten im Sinne einer verbrauchernahen Versorgung der Bochumer Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich den zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.

Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheits- und Körperpflegeartikel in der o. g. Anlage 1 als zentrenrelevant und gleichzeitig nahversorgungsrelevant eingestuft sind. Darüber hinaus kommt besonders dem Lebensmitteleinzelhandel eine besondere Bedeutung im Hinblick auf die Sicherung der verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung zu, wobei Voraussetzung ist, dass eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen nicht möglich ist, die Ansiedlung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden (Ziel 6.5-2 LEP NRW) (vgl. auch Kapitel 2.5.2 und Kapitel 8.4).

Grundsatz 1: Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten

Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sollen in den zentralen Versorgungsbereichen liegen. Dabei soll ein angemessenes Verhältnis zwischen der Funktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches und der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes gewährleistet sein.

Ausnahme 1

Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen der Nahversorgung dienen (d. h. die Kaufkraftabschöpfung eine Quote von in der Regel 35 % (bis maximal 50 % in begründeten Einzelfällen) der sortimentspezifischen Kaufkraft im funktional zugewiesenen Versorgungsgebiet nicht übersteigt). Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche sowie negative Auswirkungen auf die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel sind hierbei mittels Bauleitplanung auszuschließen.

Ausnahme 2

In Gewerbegebieten können zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen Kioske und Convenience-Shops ausnahmsweise zulässig sein. Darüber hinaus können in Gewerbegebieten kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit (produzierenden) Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“) zugelassen werden, wenn:

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und

- die Verkaufsfläche bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) (und der Umsatz) der Bruttogrundfläche (BGF) des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet und die Verkaufsfläche nicht größer als 150 m² ist.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online-/Internethandel ausgerichteten Gewerbe- oder Logistikbetrieben sind ebenso von dieser Regelung ausgenommen wie Lebensmittelabhollager.

Erläuterung

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie dem Ausbau bzw. der Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch kleinflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen Bochums liegen.

Um eine Kompatibilität zur „hierarchischen Ordnung“ der Zentren- bzw. Standortstruktur und ihrer funktionalen Zuordnung zu gewährleisten und darüber hinaus durch ergänzende Nahversorgungsstandorte die Grundversorgung möglichst umfassend und damit auch für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es hierbei sinnvoll und zielführend, die Entwicklung großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in Abhängigkeit von der Zentrenkategorie bzw. dem Kaufkraftpotenzial im zu versorgenden Bereich zu steuern. So soll gewährleistet werden, dass Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich der Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grund- und Nahversorgung dienen und negative städtebauliche Auswirkungen auf die Zentren- sowie Versorgungsstruktur ausgeschlossen werden. Dabei geht es grundsätzlich nicht darum, den Wettbewerb an einzelnen Standorten (zentrale Versorgungsbereiche sowie auch ergänzende Nahversorgungsstandorte) auszuschließen, sondern darum, die wohnungsnahe Nahversorgung zu sichern und zu stärken.

In städtebaulich integrierten Lagen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können klein- und großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll und möglich sein, wenn dadurch Versorgungslücken im Naheinzugsbereich geschlossen werden können. Neben der Voraussetzung, dass diese der Nahversorgung der im unmittelbaren Umfeld vorhandenen Wohnbevölkerung dienen, ist hierbei sicherzustellen, dass von einem entsprechenden Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Standortstruktur im Sinne des Masterplans Einzelhandel ausgehen.

Für die Verkaufsflächendimensionierung von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben bietet die Gegenüberstellung von projiziertem Vorhabenumsatz und verfügbarer Kaufkraft im Naheinzugsbereich des Vorhabens sowie die Ermittlung der Distanz des Vorhabens zu den schützenswerten zentralen Versorgungsbereichen eine bewährte Möglichkeit zur Operationalisierung der genannten Kriterien.

Von einem städtebaulich sinnvollen **Nahversorgungsstandort** (Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel) kann demnach ausgegangen werden, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort handelt und
- das Vorhaben der Nahversorgung dient. Von einer Nahversorgungsfunktion kann regelmäßig ausgegangen werden, wenn die sortimentspezifische Kaufkraftabschöpfung des Vorhabens im funktionalen Versorgungsbereich eine Quote von 35 % (bis maximal 50 %) der sortimentspezifischen Kaufkraft nicht überschreitet. Nur in besonderen Einzelfällen kann bei nachvollziehbarer Begründung ein höherer Wert als 35 % (bis maximal 50 % (extreme Ausnahme)) angenommen werden.

Als **städttebaulich integrierte Lage** (vgl. Kapitel 4.1) im Sinne des Bochumer Masterplans Einzelhandel werden Standorte definiert, deren direktes siedlungs- bzw. wohnstrukturelles Umfeld von zusammenhängender Wohnbebauung geprägt ist und somit ein Bezug zu Wohnsiedlungsbereichen besteht, ohne dass städtebauliche Barrieren (wie zum Beispiel Bahngleise, Autobahnen, Hauptverkehrsstraßen ohne geeignete Querungsmöglichkeiten) den Standort von der Wohnbebauung separieren und die fußläufige Erreichbarkeit einschränken.

Als **funktionales Versorgungsgebiet** ist regelmäßig derjenige Bereich zu definieren, den ein Vorhaben fußläufig versorgen soll (700 m-Isodistanz). Um die vorstehende Bedingung zu erfüllen, müsste für moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung ab rund 800 m² Verkaufsfläche ein Bevölkerungspotenzial von mindestens rund 4.000 Einwohnerinnen und Einwohnern im fußläufigen Einzugsbereich (bzw. funktionalen Versorgungsgebiet) vorhanden sein⁴⁶. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, was negative Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die Nahversorgungsstrukturen vermuten ließe und den eingangs formulierten Zielsetzungen somit entgegenstände.

Um auch in Bereichen mit geringer Siedlungsdichte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, die ansonsten lediglich über geringfügige bzw. keine eigenständigen Versorgungsstrukturen verfügen, eine zukunftsfähige Nahversorgung zu ermöglichen, kann bei der Einordnung und Bewertung von entsprechenden Vorhaben (Einzelfallprüfung) auf über die rein fußläufige Erreichbarkeit hinausgehende Siedlungsbereiche innerhalb der Stadt Bochum zurückgegriffen werden. Diese sollen eine räumliche und funktionale Beziehung zu einem potenziellen Standort aufweisen (funktional zugewiesenes Versorgungsgebiet). Demnach ist ein funktionales Versorgungsgebiet anhand nachprüfbarer Kriterien (u. a. siedlungsräumliche Strukturen, verkehrliche Barrieren, Lage und Entfernung zum Zentrum und zu Nahversorgungsstandorten) einzelfallbezogen zu definieren. Eine Ausdehnung über 700 Meter bedarf einer Begründung und ist nur dort möglich, wo noch keine fußläufige Nahversorgung existiert. Gebiete, die sich bereits im fußläufigen Einzugsgebiet

46 Bei einer Flächenproduktivität von rund 5.000 Euro / m² und einem Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche von ca. 80 % (das impliziert regelmäßig einen Anteil des nahversorgungsrelevanten Kernsortiments von rund 90 %).

eines zentralen Versorgungsbereiches befinden, sind nicht zum funktionalen Versorgungsgebiet hinzuzuzählen.

Die Ausnahmeregelung zum Grundsatz 1 gilt ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten, auch um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten und sie für gewerbliche Nutzungen vorzuhalten.

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten an **städtebaulich nicht integrierten Standorten** sind hingegen konsequent auszuschließen. Insbesondere Standorte innerhalb von Gewerbe- und Industriegebieten sind ausdrücklich ausgeschlossen (mögliche Ausnahmen: Kioske, Convenience-Stores, 24/7-Smart-Stores), um den Charakter dieser Gebiete zu erhalten. In Gewerbegebieten können z. B. kleinteilige Anbieter (wie Convenience-Stores) und Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Menschen möglich sein.⁴⁷ Die Verkaufsflächenobergrenze beträgt 85 m².

In jedem Fall ist bei der möglichen Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebes mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment in städtebaulich integrierter Lage eine Einzelfallbetrachtung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren durchzuführen sowie eine dezidierte Abwägung aller einzelhandelsrelevanten städtebaulichen Belange erforderlich. Ggf. ist im Rahmen einer städtebaulichen Verträglichkeitsstudie i. S. v. § 11 (3) BauNVO nachzuweisen, dass negative städtebauliche Auswirkungen (in Bochum und anderen Gemeinden) auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die wohnortnahe Versorgung nicht zu erwarten sind.

Zulässigkeit von Vorhaben gemäß den landesplanerischen Vorgaben

Durch die Ziele und Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel sowie die Operationalisierung der Nahversorgung setzt sich die Stadt Bochum einen Rahmen zum Umgang mit Vorhaben zur Ansiedlung von Lebensmittelmärkten. Dabei steht vor allem die Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche sowie die Sicherung und Stärkung einer wohnungsnahen Versorgung im Vordergrund. Sie dienen einer ersten Einordnung eines potenziellen Vorhabens und nicht zuletzt auch mit Blick auf die Entscheidung ggf. ein Bauleitplanverfahren einzuleiten, um es im Sinne städtebaulicher Zielvorstellungen zu ermöglichen oder auch abzuwehren. Schließlich stellt der Masterplan Einzelhandel entsprechend der systematischen Stellung in § 1 (6) Nr. 11 BauGB als städtebauliches Entwicklungskonzept bei der Aufstellung von Bebauungsplänen einen Abwägungsbelang dar.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass sich die Zulässigkeit von Vorhaben in Gebieten mit Bebauungsplan (§ 30 BauGB) nach den Festsetzungen für die Baugebiete gemäß §§ 2 - 9 BauNVO bzw. bei Großflächigkeit nach § 11 (3) BauNVO ergibt. Gleiches gilt für Vorhaben innerhalb der unbeplanten im Zusammenhang bebauten Ortsteile, deren Eigenart der näheren Umgebung einem der Baugebiete nach der BauNVO entspricht (§ 34 (2) BauGB). Vorhaben in Innenbereichen ohne Bebauungsplan, die keinem Baugebiet vergleichbar sind

47 Ableitbare Größenordnung für einen Lebensmittelladen in einem Gewerbegebiet mit 500 – 1.000 Beschäftigten (gerundete Werte)

bei 500 Beschäftigten	max. 50 m ² Verkaufsfläche
bei über 850 Beschäftigten	max. 85 m ² Verkaufsfläche

(§ 34 (1) BauGB), müssen sich in ihre nähere Umgebung einfügen. Von Vorhaben nach § 34 (1) oder (2) BauGB dürfen keine schädlichen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche in der Gemeinde oder in anderen Gemeinden zu erwarten sein (§ 34 (3) BauGB).

Kleinflächige Lebensmittelmärkte sind demnach regelmäßig in Kerngebieten (MK), Mischgebieten (MI), Urbanen Gebieten (MU), allgemeinen Wohngebieten (WA), besonderen Wohngebieten (WB), Gewerbe (GE)- und Industriegebieten (GI) zulässig und zur Gebietsversorgung in Kleinsiedlungsgebieten (WS) bzw. ausnahmsweise zur Gebietsversorgung in reinen Wohngebieten (WR) gemäß Baunutzungsverordnung (BauNVO) zulässig. Auch kann sich gemäß § 34 BauGB eine Zulässigkeit von kleinflächigen Lebensmittelmärkten ergeben.

Mit Blick auf die städtebaulichen Zielvorstellungen (Ziele und Grundsätze gemäß Masterplan Einzelhandel) ist jedoch hervorzuheben, dass – in Abwägung gesamtstädtischer Interessen – in Gewerbe- und Industriegebieten kein Einzelhandel, insbesondere auch kein Lebensmitteleinzelhandel, angesiedelt werden darf. Darüber hinaus sollen Betriebe oberhalb der definierten Bagatellgrenze (siehe dazu Kapitel 8.5.1) die Anforderungen an einen Nahversorgungsstandort (s.o.) erfüllen.

Die Ansiedlung **großflächiger Lebensmittelmärkte** sollte jeweils im Zuge einer Einzelfallbetrachtung durchgeführt werden. Die Zulässigkeit großflächiger Lebensmittelmärkte unterliegt dabei den Vorgaben des LEP NRW Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel sowie dem § 11 (3) BauNVO. Bezüglich des einschlägigen Ziels 6.5-2 gemäß LEP NRW besteht zudem eine Ausnahmeregelung, die die Ausweisung eines Sondergebietes gemäß § 11 (3) BauNVO mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler Versorgungsbereiche an bestimmte Bedingungen knüpft. Entsprechend sind zwei Planungswege (vgl. Kapitel 2.5) zu unterscheiden:

**1. Überprüfung der Vermutungsregel gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO
Standorte für großflächige Lebensmittelmärkte dürfen gemäß Ziel 6.5-2 LEP NRW nur in (bestehenden oder neu zu entwickelnden) zentralen Versorgungsbereichen liegen.**

Damit verknüpft ist eine Kerngebiets- oder Sondergebietspflicht für Vorhaben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten i. S. v. § 11 (3) BauNVO, zu denen unter Berücksichtigung der zentrenrelevanten Leitsortimente nach Anlage 1 (Kapitel 6.5, LEP NRW) auch großflächige Lebensmittelmärkte gehören.

Im Planungsfall ist bei einem Vorhaben mit einer Geschossfläche größer als 1.200 m² im Rahmen einer typisierenden Betrachtung gemäß § 11 (3) S. 2 BauNVO anzunehmen⁴⁸, dass Auswirkungen (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) von einem solchen Vorhaben ausgehen (Regelvermutung). Im Rahmen einer städtebaulichen Wirkungsanalyse ist zu untersuchen, ob ein Umschlagen absatzwirtschaftlicher Auswirkungen in negative städtebauliche

48 Unterhalb des Wertes der Regelvermutung von 1.200 m² Geschossfläche ist es Aufgabe der Genehmigungsbehörde, im Einzelfall Anhaltspunkte dafür geltend zu machen, dass mit maßgeblichen Auswirkungen zu rechnen ist.

Auswirkungen zu erwarten ist, welches einer Zulässigkeit des Vorhabens ggf. entgegenstehen würde. Zur Festsetzung eines städtebaulich verträglichen Vorhabens in einem Kerngebiet (MK) oder einem Sondergebiet (SO) ist immer ein entsprechendes **Bauleitplanverfahren** durchzuführen.

Bei einer atypischen Fallgestaltung kann die Regelvermutung gemäß § 11 (3) S. 3 BauNVO widerlegt werden. In einem solchen Fall ist der LEP NRW mit seinem Ziel 6.5-2 nicht einschlägig.

Voraussetzungen für eine städtebauliche Atypik Nahversorgung bestehen für Lebensmittelmärkte mit einer Geschossfläche von mehr als 1.200 m², wenn folgende Anhaltspunkte gegeben sind:

- der Flächenanteil der nicht nahversorgungsrelevanten Sortimente beträgt weniger als 10 % der Gesamtverkaufsfläche,
- der Standort ist städtebaulich integriert,
- das Vorhaben dient der Sicherung der verbrauchernahen Versorgung,
- es kann hinsichtlich des induzierten Verkehrsaufkommens als verträglich eingestuft werden

und

in einer anschließenden Analyse nachgewiesen wird, dass von dem Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche und die verbrauchernahe Versorgung ausgehen (siehe auch Einzelhandelserlass NRW, Kap. 5.2.2, Seite 72f).

Die Atypik ist jedoch als Ausnahme und nicht als Regel zur Bestimmung der Zulässigkeit zu begreifen. Der diesbezügliche Nachweis, dass die Voraussetzungen vorliegen, wird durch die Stadt Bochum beauftragt. Erläuterungen zu den Ausnahmevoraussetzungen gibt der Einzelhandelserlass NRW in Kapitel 5.2, Seite 68ff.

2. Nahversorgungsausnahme gem. LEP NRW

Im Einzelhandelserlass NRW wird klargestellt: „Mit der Nahversorgungsausnahme im LEP NRW wollte der Plangeber die bestehenden Möglichkeiten (z. B. atypische Fallgestaltungen nach § 11 (3) S. 4 BauNVO) zur Sicherung der Nahversorgung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ergänzen. [...] Sollte die Überprüfung eines Nahversorgungsvorhabens [...] ergeben, dass es sich um ein Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit Planerfordernis handelt, kann im nächsten Schritt geprüft werden, ob die in Ziel 6.5-2 Absatz 3 enthaltenen Voraussetzungen für eine Ausnahme von Ziel 6.5-2 Absatz 1 vorliegen. Ziel 6.5-1 und die anderen Festlegungen des LEP NRW bleiben dabei unberührt. So ist die Lage des Standorts in einem ASB z. B. weiterhin erforderlich. Ziel 6.5-2 Absatz 3 enthält somit nur eine Ausnahme von der Integration in zentrale Versorgungsbereiche.“ (siehe dazu Einzelhandelserlass NRW, Kapitel 3.1.2 b), Seite 32ff).

Folgende Ausnahmetatbestände sind dabei gemäß Ziel 6.5-2 Abs. 3 kumulativ zu erfüllen:

1. 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
2. die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und
3. zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.

Dabei ist (Kriterium 2) von einer verbrauchernahen Versorgung auszugehen, wenn die Kaufkraftabschöpfung im wohnortnahen Bereich nicht mehr als 35 % beträgt. Nur in **be-gründeten Ausnahmefällen** kann die Kaufkraftabschöpfung höher als 35 % ausfallen (bis maximal 50 %). Weitergehende Ausführungen finden sich im Einzelhandelserlass NRW (Kap. 3.1.2, Seite 35f).

8.5.3 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Erhalt und Stärkung der oberzentralen Versorgungsfunktion und der regionalen Ausstrahlung des Bochumer Hauptgeschäftszentrums als bedeutendsten Einzelhandelsstandort durch Sicherung und Entwicklung der Einzelhandelszentralität, der Funktionsvielfalt und der Identifikationsmöglichkeiten sowie Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadtbezirks-, Stadtteil- und Nahversorgungszentren.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Gemäß Ziel 6.5-1 des LEP NRW, Kapitel 6.5 Großflächiger Einzelhandel dürfen Standorte des großflächigen Einzelhandels lediglich in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden. Gemäß Ziel 6.5-2 werden Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten ausschließlich zentralen Versorgungsbereichen zugewiesen.

Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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 des LEP NRW und
- weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

Grundsatz 2: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten (ohne Nahversorgungsfunktion)

a. Betriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen innerhalb zentraler Versorgungsbereiche angesiedelt werden.

b. Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollen in zentralen Versorgungsbereichen der Kategorien I-III (Hauptgeschäftszentrum, Stadtbezirks- und Stadtteilzentren) liegen, wobei eine Begrenzung der maximalen Dimensionierung des Einzelhandelsbetriebes in Abhängigkeit von der jeweiligen Hierarchiestufe erfolgen sollte.

Ausnahme:

In Gewerbegebieten bestehen Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit (produzierenden) Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn:

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet
- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) (und der Umsatz) der Bruttogrundfläche (BGF) des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet und die Verkaufsfläche nicht größer als 150 m² ist.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online-/Internethandel ausgerichteten Gewerbe- oder Logistikbetrieben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Erläuterung

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche zu gewährleisten und so das Zentrengefüge innerhalb der Stadt Bochum attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu

steuern. Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment ab 800 m² Verkaufsfläche sollen demnach zukünftig nur noch in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen Typ Hauptgeschäftszentrum bis Stadtteilzentrum (I bis III) zulässig sein, um diese mit ihrer Versorgungsbedeutung zu sichern und weiterzuentwickeln sowie einen ruinösen absatzwirtschaftlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden.

Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten können darüber hinaus in allen zentralen Versorgungsbereichen (Typ Hauptgeschäftszentrum bis Nahversorgungszentrum I bis IV) ermöglicht werden.

Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche können Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich integrierten Standorten ausnahmsweise zugelassen werden, sofern von ihnen keine Negativauswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche (in Bochum und darüber hinaus) zu erwarten sind. Diese sind in der Regel dann nicht anzunehmen, wenn zentrenrelevante Sortimente in kleineren, deutlich unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (> 800 m²) agierenden Ladenlokalen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche zur ergänzenden Versorgung der Bevölkerung im unmittelbaren Einzugs- bzw. Nahbereich dieser Läden zur Deckung des Grundbedarfs bei mittel- und teilweise auch langfristig nachgefragten Gütern dienen. Dies gilt für alle zentrenrelevanten Sortimente gemäß der Bochumer Sortimentsliste und somit auch für die Leitbranchen von zentralen Versorgungsbereichen, z. B. Bekleidung. Mit Blick insbesondere auf die Betriebsgrößenstruktur in den Bochumer zentralen Versorgungsbereichen dürften nur dann keine negativen Auswirkungen anzunehmen sein, wenn ein Einzelhandelsbetrieb eine Verkaufsfläche von 150 m² nicht überschreitet. (Bagatellgrenze).

Eine über den Bestandsschutz hinausgehende Veränderung der bestehenden sowie eine Ansiedlung von zusätzlichen Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten an städtebaulich nicht integrierten Standorten sind hingegen konsequent auszuschließen.

Auch in Gewerbe- und Industriegebieten ist die Ansiedlung und Erweiterung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten unabhängig von der Größenordnung generell auszuschließen. Ausnahmen bilden hier lediglich das sogenannte „**Handwerkerprivileg**“.

8.5.4 Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten



Ziel:

Räumliche Konzentration auch des großflächigen Einzelhandels mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf dafür festgesetzte Sonderstandorte und Sicherung einer zukunftsfähigen Arbeitsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen sowie den

Sonderstandorten zur Sicherung und zum Ausbau einer quantitativ und qualitativ guten Versorgung der Bevölkerung.

Dieses Ziel steht im Einklang mit den landesplanerischen Vorgaben.



Landesgesetzgebung:

Sondergebiete für großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen ausgewiesen werden, wenn

- der Standort im Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) liegt (Ziel 6.5-1 LEP NRW) und
- der zu erwartende Gesamtumsatz des Vorhabens die Kaufkraft der Bevölkerung der Stadt Bochum in den geplanten Sortimenten nicht überschreitet (Grundsatz 6.5-4 LEP NRW) und
- der Anteil der zentrenrelevanten Randsortimente unter 10 % der Gesamtverkaufsfläche liegt (Ziel 6.5-5 LEP NRW) und
- die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten Randsortimente maximal 2.500 m² umfasst (Grundsatz 6.5-6 LEP NRW)

Grundsatz 3: Steuerung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten

- Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können in zentralen Versorgungsbereichen liegen.
- Außerhalb zentraler Versorgungsbereiche sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in den Sonderstandorten liegen, an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale jedoch nur in Form von Substitutionen gemäß dem Umsatzäquivalenzprinzip. Voraussetzung ist die Lage innerhalb eines Allgemeinen Siedlungsbereiches gemäß Regionalplan.
- Kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht.
- Zentrenrelevante Randsortimente von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen, wenn die Betriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche bzw. bei Bau- und Gartenmärkten 1.500 m² Verkaufsfläche einnehmen.

Ausnahme

In Gewerbegebieten bestehen Ansiedlungsperspektiven für kleinflächige Verkaufsstätten in Verbindung mit (produzierenden) Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben („Handwerkerprivileg“), wenn:

- die Verkaufsstätte dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet

- und in betrieblichem Zusammenhang mit diesem errichtet ist,
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung auf dem Betriebsgrundstück stammen bzw. dort weiterverarbeitet werden oder im funktionalen Zusammenhang mit den angebotenen Handwerksleistungen stehen und
- die Verkaufsfläche bzw. die Bruttogrundfläche (BGF) (und der Umsatz) der Bruttogrundfläche (BGF) des Hauptbetriebs deutlich untergeordnet und die Verkaufsfläche nicht größer als 150 m² ist.

Verkaufsstätten in Verbindung mit überwiegend oder ausschließlich auf den Online-/Internethandel ausgerichteten Gewerbe- oder Logistikbetrieben sind von dieser Regelung ausgenommen.

Erläuterung

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sind die **Sonderstandorte Castroper Hellweg, Dückerweg und Ottostraße Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten**. Darüber hinaus sind an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale, Hannibal, Hofsteder Straße und Ruhrpark, großflächige Ansiedlungen nicht zentrenrelevanten Einzelhandels nur unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips möglich.

Tabelle 30: Sonderstandorte Bochum

Vorrangstandorte für Ansiedlungsvorhaben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten	Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale
Sonderstandort Castroper Hellweg	Sonderstandort Hannibal
Sonderstandort Dückerweg	Sonderstandort Hofsteder Straße
Sonderstandort Ottostraße	Sonderstandort Ruhrpark

Quellen: Darstellung Junker+Kruse

Die ungesteuerte Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten könnte zu einer städtebaulich bedenklichen Verschärfung des Wettbewerbs führen und einschlägige Betriebe zur Aufgabe zwingen. Bei derartigen Betriebsaufgaben besteht die Gefahr, dass dann die Sortimentsstruktur geändert und (weitere) zentrenrelevante Warengruppen an diesen Standorten zu Lasten der Innenstadtentwicklung angeboten werden. Wird dies hingegen gemäß der konzeptionellen Zielsetzung verhindert, entwickelt sich zumeist ein Leerstand, der zu einem Imageverlust einzelner Standortbereiche wie auch der Stadt Bochum insgesamt als Einkaufsstandort oder auch zu anderen städtebaulichen Problemen führen kann. Die Entwicklung vorhandener – stadtstrukturell sinnvoller – Flächenreserven an den definierten Sonderstandorten (vgl. Kapitel 8.2.3) ist daher, auch im Sinne der Erzielung von Synergieeffekten und der Reduzierung von Verkehrsströmen, der Öffnung neuer Standorte vorzuziehen. Gleiches gilt für Umnutzungen an den Sonderstandorten unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips.

Gemäß **Umsatzäquivalenzprinzip**, welches bereits Bestandteil des Masterpläne Einzelhandel 2006, 2012 und 2017 war, wird den **Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale**, die alle in der Regel über einen mehr oder weniger großen Anteil zentrenrelevanter Sortimente verfügen, im Sinne eines Standortumbaus nur die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente auf zusätzlichen Flächen eingeräumt, wenn zugleich dafür zentrenrelevante Sortimente am selben Standort durch die neu anzusiedelnden nicht zentrenrelevanten Sortimente substituiert werden. Dies kann jedoch nicht im Verhältnis 1:1 bezüglich des Kriteriums Verkaufsfläche stattfinden, sondern soll auf der Basis des Kriteriums Umsatz stattfinden. Das bedeutet, dass bei einer in der Regel anzunehmenden geringeren Flächenproduktivität des neuen, nicht zentrenrelevanten Sortiments entsprechend mehr Verkaufsfläche gegenüber der aufzugebenden, bisherigen zentrenrelevanten Verkaufsfläche angesiedelt werden kann. Da die Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips in der Regel zu einem absoluten Verkaufsflächenwachstum am Standort führt, sollte auch an den Sonderstandorten ohne räumliche Erweiterungspotenziale eine angepasste Erweiterung der räumlichen Ausdehnung der abgegrenzten Sonderstandorte in diesem Fall grundsätzlich möglich sein.

Zugleich ist sicherzustellen, dass bauleitplanerisch die dann geschaffene Situation dergestalt fixiert ist, dass weitere Einzelhandelsansiedlungen am Standort nur durch entsprechende Flächensubstitutionen möglich sind. Folgendes Rechenbeispiel erläutert die Vorgehensweise.

Umsatzäquivalenzprinzip (Rechenbeispiel)

Ziel des Prinzips: Aufzeigen von quantitativen Entwicklungsperspektiven für die Bochumer Sonderstandorte (und damit auch möglicherweise die Herausbildung einzelner Profile) mit dem Ziel, die bestehende signifikante innerkommunale Konkurrenzsituation zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Sonderstandorten in Bochum zu reduzieren.

Voraussetzung: Dem bestehenden großflächigen Einzelhandelsstandort liegt ein rechtskräftiger Bebauungsplan zugrunde, der Regelungen zur maximal zulässigen Gesamtverkaufsfläche und/oder zu Begrenzungen einzelner Sortimente beinhaltet.

Schlussfolgerung (ohne Umsatzäquivalenzprinzip): Eine Erweiterung/Änderung ist nur im Rahmen der textlichen Festsetzungen möglich.

Beispiel (fiktiv):

Der Sonderstandort verfügt über folgende (auch planungsrechtlich abgesicherte) Rahmenbedingungen:

- Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: 28.000 m²
- Begrenzung einzelner Sortimente (u. a.): Bau- und Heimwerkerartikel: 6.000 m² Verkaufsfläche; Gartenartikel: 1.000 m² Verkaufsfläche; Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche; Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche; Bekleidung, Textilien: 3.500 m² Verkaufsfläche; Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche; Drogeriewaren: 800 m²

Planung/Vorhaben: Erweiterung des Bau- und Gartenmarktes von derzeit 7.500 m² (inkl. Randsortimente) auf 13.000 m² Verkaufsfläche (inkl. Randsortimente). Nach gültigem Baurecht nicht zulässig und im Sinne des Masterplans Einzelhandel (weitere auch quantitative Attraktivierung eines dezentralen Sonderstandortes mit nennenswerten Anteilen von zentrenrelevanten Sortimenten) zukünftig zu vermeiden. Planvorhaben jedoch unter Anwendung des Umsatzäquivalenzprinzips möglich und kompatibel mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel.

Strategie: Verkaufsflächenerweiterung mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten durch gleichzeitige Flächenaufgabe zentrenrelevanter Sortimente, deren Umfang auf Basis des Umsatzes berechnet wird.

Rechenweg:

- Beantragte Erweiterungsfläche für den Bau- und Gartenmarkt: **5.500 m² Verkaufsfläche**.
- Potenzieller Umsatz auf dieser Erweiterungsfläche: **8,25 Mio. Euro**
- Erweiterung möglich, wenn hierfür Verkaufsflächen mit zentrenrelevanten Sortimenten aufgegeben werden, auf denen insgesamt ein Umsatz von 8,25 Mio⁴⁹. Euro erwirtschaftet wird.
- In der Branche **Bekleidung/Textilien** entspräche dies beispielsweise ca. 2.350 m²⁵⁰.

Die zukünftigen Rahmenbedingungen des Sonderstandortes stellten sich im Beispiel demnach wie folgt dar:

- Begrenzung der maximalen Gesamtverkaufsfläche: **31.150 m² = 28.000 m²** (ursprüngliche maximale Verkaufsfläche) + **5.500 m²** (zusätzliche Verkaufsfläche Bau- und Gartenmarktsortimente) – **2.350 m²** (wegfallende Verkaufsfläche Bekleidung/Textilien)

Begrenzung einzelner Sortimente (u. a.): Bau- und Heimwerkerartikel; Gartenartikel: 12.500 m² Verkaufsfläche⁵¹; Möbel: 10.000 m² Verkaufsfläche; Wohnungseinrichtung: 1.500 m² Verkaufsfläche; Bekleidung, Textilien: 1.150 m² Verkaufsfläche; Unterhaltungselektronik: 1.500 m² Verkaufsfläche; Drogeriewaren: 800 m² Verkaufsfläche

Somit ergibt sich eine nennenswerte Steigerung der maximal möglichen Gesamtverkaufsfläche sowie eine (auch unter wettbewerblichen Gesichtspunkten) sinnvolle Anpassung der Betriebsgröße eines wichtigen Einzelbausteines und damit auch ein wichtiger Schritt in Richtung einer langfristigen Bestands- und Standortsicherung. Gleichzeitig wird die innergemeindliche Konkurrenzsituation reduziert. Grundsätzlich

⁴⁹ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 1.500 Euro je m² Verkaufsfläche

⁵⁰ Bei einer unterstellten durchschnittlichen Flächenproduktivität von 3.500 Euro je m² Verkaufsfläche

⁵¹ Die Differenz zu der unterstellten Zahl von 13.000 m² Gesamtverkaufsfläche ergibt sich durch einen unterstellten Anteil von 500 m² Randsortimenten.

ist eine Änderung des Bebauungsplans erforderlich. Außerdem empfiehlt sich der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages, um die Substitution abzusichern.

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (z. B. Teppichfachgeschäft, Parkettstudio) kann im Sinne des Masterplans Einzelhandel Bochum auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte zulässig sein, nicht jedoch in Industriegebieten sowie in solchen Gewerbegebieten, in denen keine Einzelhandelsvorprägung besteht. Dies entspricht dem Ziel des Masterplans Einzelhandel Bochum, diese Gewerbegebiete dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe vorzubehalten; eine Ausnahme bildet hier lediglich das sogenannte „Handwerkerprivileg“ (vgl. Ausnahme 2). Auch für kleinflächige Betriebe bis 800 m² Verkaufsfläche mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment gilt hierbei, dass ein mögliches **zentrenrelevantes** Randsortiment dem Kernsortiment deutlich untergeordnet sein muss⁵². Eine Massierung entsprechender Ansiedlungen des kleinflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandels ist auch bei einer generellen Zulässigkeit unter wirtschaftlichen Aspekten in der Realität nicht zu erwarten. Aufgrund der anteilig wie absolut geringen Größenordnung der zentrenrelevanten Randsortimente in solchen Betrieben wie auch des typischerweise qualitativ eher niedrigen Niveaus kann für die Stadt Bochum ausgeschlossen werden, dass diese – auch in summarischer Betrachtung – ein erhebliches Gewicht erlangen und den Zielen des Masterplans Einzelhandel Bochum zuwiderlaufen.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten führen regelmäßig sogenannte Ergänzungs- oder Randsortimente. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten an Standorten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen des Masterplans Einzelhandel in Teilen widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z. B. Glas/Porzellan/Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Kernsortiment⁵³ vorhanden ist, zulässig sein. Der LEP NRW sieht für Einzelhandelsbetriebe im Sinne von § 11 (3) BauNVO neben der Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche eine absolute Obergrenze von i. d. R. maximal 2.500 m² Verkaufsfläche vor. Diese Obergrenzen, die bereits Bestandteil des Masterplans Einzelhandel Bochum 2017 waren, werden auch im Rahmen der Fortschreibung des Masterplans, nicht zuletzt aufgrund der guten Erfahrungswerte in der bisherigen Praxis, beibehalten. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Darüber hinaus sind die Vorgaben des Regionalen Einzelhandelskonzeptes für das Östliche Ruhrgebiet (vgl. Kapitel 2.3) und angrenzende Bereiche zu

52 Hiervon ist in der Regel dann auszugehen, wenn ein Verkaufsflächenanteil von 10 % nicht wesentlich überschritten wird.

53 Als typische Beispiele für einen funktionalen Bezug sind u. a. zu nennen: GPK / Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien und Leuchten in Möbelhäusern; Leuchten, Haushaltswaren, Wohneinrichtung / Heimtextilien, Arbeitskleidung / -schuhe, Schnittblumen in Bau- u. Gartenmärkten.

beachten. Unabhängig von der Größe der für zentrenrelevante Randsortimente insgesamt zulässigen Fläche sollte außerdem sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen oder einigen wenigen Sortimenten belegt werden kann. D. h., dass weiterhin angegeben sein sollte, wie groß die Fläche für ein einzelnes Sortiment maximal sein darf. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

In Gewerbegebieten bestehen gemäß **Ausnahme** für **kleinflächige** Verkaufsstätten in direkter **funktionaler** und **räumlicher Verbindung** mit **produzierenden Gewerbebetrieben oder Handwerksbetrieben** Ansiedlungsperspektiven, wenn Verkaufsfläche wie Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind („**Handwerkerprivileg**“), siehe Kapitel 8.5.2.

8.5.5 Sonstige Steuerungsregeln

Einzelhandelsagglomerationen

Die räumliche Konzentration von mindestens zwei⁵⁴, selbständigen, für sich nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben (**Einzelhandelsagglomeration**) – in der Summe eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitend - außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen, von denen in der Gesamtheit negative Auswirkungen im Sinne des § 11 (3) BauNVO ausgehen, ist zu vermeiden.

Erläuterung

Dem Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum liegt folgende Definition zugrunde: Einzelhandelsagglomerationen sind Ansammlungen von mindestens zwei, selbstständigen Einzelhandelsbetrieben⁵⁵ (außerhalb zentraler Versorgungsbereiche), die in enger Nachbarschaft zueinander liegen und die jeweils für sich betrachtet auch unter der Schwelle der Großflächigkeit im Sinne des § 11 (3) Satz 1 Nr. 2 BauNVO bleiben können, aber in ihrer Gesamtheit/räumlichen Konzentration Auswirkungen wie bei Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO auf zentrale Versorgungsbereiche sowie die (Nah-) Versorgungsstruktur haben können.

In eine **Einzelhandelsagglomeration** sind Einzelhandelsbetriebe einzubeziehen, die

- städtebaulich, funktional bzw. aus Sicht der Kundschaft aufeinander bezogen gelten, somit
- eine wechselseitige Ergänzung der Sortimente und/oder
- sonstige Synergieeffekte (etwa gemeinsame Nutzung von Werbeanlagen, Zufahrten oder Stellplätzen) erkennen lassen.

⁵⁴ Definition gemäß Einzelhandelserlass NRW, 2021

⁵⁵ Die Bezeichnung Einzelhandelsbetrieb bezieht sich hier auf einen Hauptbetrieb.

Im Einzelfall ist bei der Bewertung eines Vorhabenstandortes außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche immer auch das Umfeld in die Betrachtungen miteinzubeziehen und zu prüfen, ob eine Einzelhandelsagglomeration vorliegt. Dabei ist es irrelevant, ob die einzelnen Einzelhandelseinrichtungen gleichzeitig oder nacheinander entstanden sind (oder entstehen sollen).

Bestandsschutz, Erweiterungen und Nutzungsänderungen

Rechtmäßig bestehende Betriebe genießen Bestandsschutz. Genehmigungspflichtige Erweiterungen und Nutzungsänderungen (auch Änderungen der zulässigen Sortimente), soweit sie wesentliche Auswirkungen erwarten lassen und nicht durch den Bestandsschutz erfasst werden, sind nach den gleichen Regeln zu beurteilen wie Neuansiedlungen.

Bei einer Verlängerung von Baugenehmigungen ist zu prüfen, ob sich zwischenzeitlich die Genehmigungsvoraussetzungen (insbesondere hinsichtlich der zu erwartenden Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche) geändert haben

Erläuterung

Die Frage des Bestandsschutzes führt in unterschiedlichen Fallkonstellationen immer wieder zu Diskussionen. In der Bewertung von Vorhaben ergeben sich Konflikte, wenn der genehmigte und der ausgeübte Bestand nicht übereinstimmen bzw. das beabsichtigte Vorhaben mit dem genehmigten Bestand nicht kompatibel ist. Im Sinne des Masterplans gilt grundsätzlich:

Für bereits bestehende bzw. genehmigte Einzelhandelsbetriebe, deren Nutzung bzw. Größenordnung gemäß diesen Regelungen an einem Standort zukünftig nicht mehr zulässig wären, gilt mindestens der **„passive“ Bestandsschutz. Dieser bezieht sich auf den genehmigten Bestand und die genehmigte Nutzung⁵⁶. Er erfasst grundsätzlich nicht Bestands- und Nutzungsänderungen** und erlischt bei Zerstörung oder erheblicher Änderung des Objekts sowie bei Aufnahme einer anderen Nutzung⁵⁷.

Verlagerungen und Veränderung der Nutzung (Vergrößerung oder Verkleinerung der Verkaufsfläche, Veränderung der Sortimentsstruktur) von entsprechenden Einzelhandelsbetrieben, welche aus Betreibersicht im Allgemeinen im Sinne einer Standortsicherung beantragt werden, sind auf Grundlage der Gesamtsituation (Bestand + Planung)⁵⁸ nach den Prüfkriterien zu prüfen. Bei Verlagerungen sollte immer auch ein besonderes Augenmerk auf Altstandorte gerichtet werden. Diese sind zur Vermeidung negativer städtebaulicher

⁵⁶ Erläuternd wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um den genehmigten Bestand (gemäß Baugenehmigung) und nicht um den bauplanungsrechtlich zulässigen Bestand (gemäß Bebauungsplan) handelt!

⁵⁷ vgl. dazu auch: Kuschnerus, U. (2004): Der sachgerechte Bebauungsplan – Handreichungen für die kommunale Planung, Münster, Rn. 390.

⁵⁸ Die höchstrichterliche Rechtsprechung zu diesem Themenkomplex (Urteil des BVerwG vom 29.11.2005 - 4 B 72/05 (VGH Mannheim)) fordert, dass bei der Erweiterung eines bestehenden Einzelhandelsbetriebes, die kein selbstständiges, abtrennbares Vorhaben, sondern vielmehr eine Änderung einer baulichen Anlage darstellt, das Gesamtvorhaben in seiner durch die Erweiterung geänderten Gestalt geprüft werden muss. Somit ist hierbei nicht allein die Erweiterung in eine Wirkungsanalyse einzustellen, sondern auch der Bestand entsprechend zu bewerten bzw. einzubeziehen.

Auswirkungen zentrenverträglich – auch mit der Option einer nicht einzelhandelsbezogenen Nutzung – zu überplanen.

Die spezifische und oftmals auch komplizierte bauplanungsrechtliche und bauordnungsrechtliche Sachlage kann die Anwendung der Prüfkriterien einschränken und macht Entscheidungen und Abwägungen vor dem Hintergrund der Ziele des Masterplans Einzelhandel unabdingbar

Hofläden

Verkaufsstätten in Verbindung mit landwirtschaftlichen Betrieben können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche dem Hauptbetrieb räumlich zugeordnet und
- die angebotenen Waren aus eigener Herstellung des landwirtschaftlichen Betriebes stammen oder im Zusammenhang mit den hier hergestellten Waren stehen,
- die Verkaufsfläche und der Umsatz dem Hauptbetrieb deutlich untergeordnet sind und
- die Verkaufsfläche des Einzelhandelsbetriebes eine Obergrenze von 200 m² nicht überschreitet.

Erläuterung

Hofläden mit landwirtschaftlicher Produktion sind gemäß der Gewerbeordnung nicht als Gewerbe zu klassifizieren-. Es liegt erst dann eine gewerbliche Tätigkeit vor, wenn eigene Erzeugnisse in einer zweiten Stufe der Be- oder Verarbeitung verarbeitet werden oder wenn fremde Erzeugnisse bearbeitet werden. Ebenso unterliegt der Mitverkauf von Produkten anderer Hersteller und Erzeuger der Anzeigepflicht. Wenn der Anteil des Warenzukaufs jedoch unter 10 % des Umsatzes liegt, wird dies nach der aktuellen Verwaltungspraxis noch nicht als Gewerbe betrachtet. Falls Verkauf und Produktion räumlich getrennt sind (z. B. ein Ladengeschäft in der Stadt und ein Verkaufsstand an der Straße im Nachbarort), handelt es sich ebenfalls um ein Gewerbe.

Im Bochumer Stadtgebiet befinden sich fünf Hofläden mit Verkaufsflächen von maximal 50 m². Sie fallen damit unter die Obergrenze von 200 m² Verkaufsfläche, an die sich auch neue Hofläden halten sollen. Entscheidend ist zudem die Frage, ob der Hofladen dem übergeordneten Betrieb räumlich zugeordnet ist und das Warenangebot sowie Verkaufsfläche und Umsatz in Bezug zu diesem verhältnismäßig ist. Ein Zukaufen von Waren, die nicht in unmittelbarem Zusammenhang mit den Waren eigener Produktion stehen, erhöht Konkurrenz mit den bestehenden städtebaulich integrierten Lebensmittelläden und ist daher konsequent zu vermeiden.

Tankstellenshops

Tankstellenshops können angesiedelt werden, wenn

- die Verkaufsfläche für Waren dem Tankstellenbetrieb räumlich zugeordnet und

- die Größe der Verkaufsfläche in einem deutlich untergeordneten Verhältnis zur Größe der Tankstelle steht.
- Empfehlung oberer Schwellenwert: 150 m² Verkaufsfläche

Erläuterung

In Bochum gibt es gemäß der Einzelhandelsvollerhebung (2022/23) 15 Tankstellenshops mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche von 70 m². Die maximale Verkaufsfläche liegt bei 150 m². Dementsprechend wird ein oberer Schwellenwert von 150 m² Verkaufsfläche empfohlen.

Wochenmärkte

Wochenmärkte können ausgewiesen werden, wenn

- größtenteils nahversorgungsrelevante Sortimente angeboten werden,
- die Marktfläche befindet sich in einem zentralen Versorgungsbereich oder in städtebaulich integrierter Lage

Erläuterung

In Bochum gibt es 13 Wochenmärkte mit insgesamt 15 Markttagen pro Woche. Wochenmärkte gehören nicht zum stationären Einzelhandel, trotzdem sind sie für eine hochwertige Nahversorgung der Bevölkerung von Bedeutung. Aus diesem Grund sollen auf Wochenmärkten hauptsächlich nahversorgungsrelevante Sortiment angeboten werden. Abgesehen von ihrer Bedeutung für die Nahversorgung, eignen sie sich hervorragend zur Steigerung der Kundenfrequenz und haben damit auch einen positiven Effekt auf die Zentren. Deshalb und um eine fußläufige Erreichbarkeit (Nahversorgung) zu gewährleisten, empfiehlt es sich Wochenmärkte nur in zentralen Versorgungsbereichen bzw. städtebaulich integrierten Lagen zu veranstalten.

8.6 Prüfschema zur ersten Einordnung von Einzelhandelsvorhaben

Das folgende Prüfschema dient der **ersten Bewertung** neuer Vorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Masterplan Einzelhandel und den darin formulierten Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Den übergeordneten Zielen gemäß Masterplan Einzelhandel folgend sind Einzelhandelsvorhaben hinsichtlich ihrer Bedeutung für die Versorgungsstruktur für die Stadt Bochum zu hinterfragen. Grundsätzlich wird darauf hingewiesen, dass dieses Prüfschema nur eine **erste Einordnung** ermöglichen soll und z. B. eine – im Einzelfall erforderliche – **konkrete**

landesplanerische und städtebauliche Wirkungsanalyse in keiner Weise ersetzen kann.

Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

Für **unbeplante Innenbereiche** ergibt sich in der Regel ein **besonderer Prüfbedarf** hinsichtlich einer Zulässigkeit nach § 34 (1) oder (2) BauGB bzw. § 34 (3) BauGB, der Vereinbarkeit des jeweiligen Vorhabens mit den Zielen und Grundsätzen gemäß Masterplan Einzelhandel der Stadt Bochum bzw. einem möglichen Planerfordernis zur Vermeidung unerwünschter städtebaulicher Entwicklungen. Sofern keine Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel gegeben ist, ergibt sich ein Planerfordernis. Nur durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes können mögliche schädliche Entwicklungen konsequent vermieden werden.

Unbeplante Innenbereiche können grundsätzlich Bestandteil aller Zentren- bzw. Standortkategorien sein. Während in zentralen Versorgungsbereichen (Kategorien Hauptgeschäftszentrum bis Nahversorgungszentrum) jegliche Einzelhandelsentwicklungen (Ausnahme Nahversorgungszentrum): kein großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment) mit den Zielen und Grundsätzen des Masterplans Einzelhandel vereinbar sind, ist dies besonders für Standorte außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sowie an sonstigen, solitären Standorten im Einzelfall in den Blick zu nehmen. Ein großflächiger Einzelhandelsbetrieb kann in der Praxis dazu führen, dass sich in der näheren Umgebung weitere Betriebe dieser Art ansiedeln, so dass eine Einzelhandelsagglomeration (außerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches oder Sonderstandortes entsteht. Im Sinne der übergeordneten Ziele des Masterplans Einzelhandels ist das zu vermeiden, ggf. auch durch die Aufstellung eines Bebauungsplanes. Im Einzelfall kann sich in diesem Zusammenhang auch eine Planungspflicht gemäß § 1 (3) oder aus Zielen der Raumordnung § 1 (4) BauGB ergeben.

Bei der Prüfung von Vorhaben nach § 34 (1) BauGB ist zu beachten, dass die immer alle aufgeführten Tatbestände zu berücksichtigen sind, welche über den eigentlichen Rahmen des Masterplans Einzelhandel hinaus gehen:

- Einfügen in die Umgebung, nach Art der Nutzung, Maß der baulichen Nutzung, Bauweise und überbauter Grundstücksfläche
- Sicherung der Erschließung
- Wahrung von gesunden Wohn- und Arbeitsverhältnissen
- keine Beeinträchtigung des Ortsbildes

Bezüglich der Art der baulichen Nutzung ergibt sich gemäß § 34 (2) BauGB eine besondere Regelung für sogenannte faktische Baugebiete. Diese sind dann anzunehmen, wenn die prägende Bebauung der Umgebung nur solche Nutzungen aufweist, die in einem

bestimmten Baugebietstyp gemäß BauNVO zulässig sind. Liegt ein faktisches Baugebiet vor, gilt bei der Prüfung der bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit von Vorhaben entsprechend nichts anderes als in ausgewiesenen Baugebieten, so dass die Angaben im Prüfschema (Tabelle 31) zu übertragen sind.

Tabelle 31: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Standortkategorie	zentrenrelevantes Kernsortiment		nahversorgungsrelevantes Kernsortiment		nicht zentrenrelevantes Kernsortiment	
	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)	kleinflächige EH-Betriebe (≤ 800 m² VKF)	großflächige EH-Betriebe (> 800 m² VKF)
Hauptgeschäftsbereich	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Stadtbezirkszentren	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Stadtteilzentren	ja	ja	ja	ja	ja	ja
Nahversorgungszentren	ja	nein	ja	ja	ja	ja
außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (WS-, WA-, WB-, MD-, MI-, MU-Gebiete gem. BauNVO)	nein (ausnahmsweise in städtebaulich integrierter Lage, Orientierungsgröße: Bagatellgrenze, Nachweis der Zentrenverträglichkeit)	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	Nachweis der Nahversorgungsrelevanz und Zentrenverträglichkeit		ja	nein
Sonderstandorte	nein	nein, gem. LEP NRW nicht zulässig	nein		ja, bei Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ¹ auf max. 10 % der VKF ¹	
Sonstige solitäre Standorte WR-, GE-, GI-, SO- (o. EZH) Gebiete gem. BauNVO	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	nein	nein, gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig	grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente zentrenverträglich gestalten	in GIB gem. LEP NRW Vorhaben i. S. v. § 11 (3) BauNVO nicht zulässig, in ASB grds. zulässig; Einzelfallprüfung erforderlich, Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ¹

¹ Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Gemäß Masterplan Einzelhandel Grundsatz 3.d sind sie außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche. Dabei sollte die entsprechende Verkaufsfläche bei Möbelmärkten 2.500 m² und bei Bau- und Gartenmärkten 1.500 m² nicht überschreiten. Einzelne Sortimente sollten nicht mehr als 800 m² umfassen, wobei ein Einzelsortiment mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche ggf. weiter beschränkt sein kann. VKF = Verkaufsfläche, EH-Betrieb = Einzelhandelsbetrieb
Quelle: Darstellung Junker+Krusse

8.7 Konsultationskreis

Der Masterplan Einzelhandel in der aktuellen Fortschreibung dient der Stadt Bochum als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels. Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Nahversorgung sowie der Zentren und Sonderstandorte mit großflächigem Einzelhandel können dabei allerdings nur den Rahmen für die zukünftige Entwicklung aufspannen. Die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und letztendlich durch Beschlüsse des Rates der Stadt Bochum.

Erfahrungen aus anderen Städten zeigen, dass der Transfer der Einzelhandelszielsetzungen und Grundsätze in die Bauleitplanung dann problematisch ist, wenn es eine Vielzahl von Ansiedlungs- bzw. Erweiterungsfällen gibt oder Ansiedlungen bzw. Erweiterungen nicht eindeutig durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept beurteilt werden können. Zur Klärung solcher Fragestellungen, aber auch zur Erörterung von mit dem Masterplan Einzelhandel kompatiblen Ansiedlungsfällen ab einer bestimmten Größenordnung, hat sich im Rahmen des Erarbeitungsprozesses des Masterplans Einzelhandel Bochum 2006 der Konsultationskreis Einzelhandel, als Fortführung des bereits existierenden Arbeitskreises Einzelhandel, konstituiert. Im Rahmen der aktuellen Evaluierung der Wirkungsweise des Masterplans Einzelhandel 2017 konnte der Konsultationskreis als gut funktionierendes und anerkanntes Gremium herausgestellt werden. An dieser Einordnung hat sich weiterhin nichts geändert, so dass empfohlen wird, dass dieses bewährten Gremiums in der bewährten Form weiterzuführen.

8.8 Monitoring

Die Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel dient – wie auch schon seine Vorgängerversionen (zuletzt im Jahr 2017) - der Stadt Bochum als Rahmen und Leitlinie für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels. Die Ziele und Grundsätze zur Entwicklung der Nahversorgung sowie der Zentren und Sonderstandorte mit auch großflächigem Einzelhandel können dabei allerdings nur den Rahmen für die zukünftige Entwicklung aufspannen. Die Umsetzung erfolgt durch die kommunale Bauleitplanung und letztendlich durch Beschlüsse des Rates der Stadt.

Da das Konzept auf eine längere Laufzeit ausgerichtet ist (in der Regel werden gesamtstädtische Einzelhandelskonzepte von Großstädten etwa alle 10 Jahre evaluiert/aktualisiert/fortgeschrieben oder auch neu aufgestellt), können verschiedene Bausteine dazu beitragen, das Konzept und seinen Instrumentenkasten ebenso aktuell zu halten wie seinen Stellenwert bei den handelnden Akteuren. Im Einzelnen bieten sich folgende Bausteine für ein Monitoring des neuen Bochumer Masterplan Einzelhandel an:

- *Aufbau/Sicherung einer Bestandsdatenbank des gesamtstädtischen Einzelhandels* - Als Grundlage hierfür kann die gesamtstädtische Datenbasis des Büros Junker+Kruise dienen, die im Rahmen der Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel erhoben wurde. Sie ist am Ende des Bearbeitungsprozesses (fortschreibungsfähig) an die Stadt Bochum übergeben worden.

Es erfolgt ein regelmäßiges Einpflegen relevanter Veränderungen in diese Datenbank. (Verantwortlich: Amt für Stadtplanung Stadt Bochum).

Es empfiehlt sich ein gesamtstädtisches Datenupdate etwa alle 5 Jahre. Dabei ist darauf zu achten, dass die Erhebungsmethodik gleichbleibt bzw. nur soweit angepasst wird, dass eine Vergleichbarkeit der Daten (Zeitreihen) in jedem Fall möglich bleibt. Als Grundlage hierfür kann eine „Erhebungsanleitung“ dienen, die der Vollerhebung für den neuen/fortgeschriebenen Masterplan Einzelhandel zu Grunde gelegt wurde.

- *Jahresgespräche mit den relevanten Einzelhandelsakteuren*

Im Rahmen von jährlichen Arbeitsgesprächen mit den relevanten Einzelhandelsakteuren lassen sich zu einem vergleichsweise frühen Zeitpunkt Erkenntnisse gewinnen z.B. über mögliche Veränderungsabsichten einzelner Standorte oder auch Interesse an neuen Standorten im Bochumer Stadtgebiet. Von Seiten der Stadt können in diesem Zusammenhang auch „städtische Wünsche“ z.B. zur Verbesserung von Versorgungsstrukturen (innerhalb der Zentren oder auch zur Schließung vorhandener räumlicher Versorgungslücken im Bereich der wohnungsnahen Grundversorgung) adressiert werden.

In erster Linie geht es dabei um Vertreterinnen und Vertreter der führenden Lebensmittel- und Drogeriemarktunternehmen, aber auch um die Centermanagements der einzelnen Einkaufscenter im Stadtgebiet.

- *Konsultationskreis weiterführen (siehe Kapitel 8.7)*

9 Ergänzende Planungen und Beschlüsse

9.1 Gestaltungsleitfaden für Lebensmittelmärkte (REHK)

Der **Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept östliches Ruhrgebiet (REHK)** hat sich zum Ziel gesetzt die Entwicklung und Ansiedlung von Einzelhandelsstandorten zu steuern. Gleichzeitig sollen Rahmenbedingungen geschaffen werden, die eine positive Entwicklung der Einzelhandelsituation im östlichen Ruhrgebiet unterstützen. Neben der regelmäßigen Fortschreibung des regionalen Einzelhandelskonzepts, zuletzt im Jahr 2020, dient der Arbeitskreis auch als wichtige Informationsplattform für stadtentwicklungsplanerische Fragestellungen. Infolgedessen wurde 2023 ein **Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel**⁵⁹ erarbeitet, der als Arbeits- und Orientierungshilfe für die kommunale Praxis im östlichen Ruhrgebiet dienen und Investorinnen und Investoren sowie Betreiberinnen und Betreibern die Vorteile einer guten Gestaltung überzeugend vermitteln soll.

Hintergrund für die Erstellung dieses Leitfadens sind veränderte Anforderungen an Lebensmittelmärkte ausgehenden von neuen Rahmenbedingungen und Trends. Angesichts der Klimakrise und des damit verbundenen Anpassungsbedarfs gewinnt die Rolle von Lebensmitteleinzelhandelsstandorten für eine nachhaltige und widerstandsfähige Stadtgestaltung an Bedeutung. Besonders relevant sind freiraumplanerische Maßnahmen wie Versickerungs- und Ausgleichflächen sowie Begrünungsmaßnahmen zur Anpassung an das Klima. Angesichts der begrenzten Flächen in Innenstädten und des steigenden Flächenverbrauchs ist die effiziente Nutzung entsprechender Standorte von zunehmender Wichtigkeit. Dementsprechend werden "Mixed-Use-Konzepte" (also mehrgeschossige Lösungen, die Wohnen, Gastronomie und Dienstleistungen kombinieren) und Möglichkeiten zur Mehrfachnutzung von Stellplätzen immer bedeutsamer.

Der Leitfaden stellt die Rahmenbedingungen und Trends im Lebensmitteleinzelhandel, einschließlich eines allgemeinen Überblicks über die Anforderungen an heutige Standorte sowie die Interessen der verschiedenen Akteure, die an der Standortentwicklung beteiligt sind, detailliert dar. Zudem werden die Qualitätsmerkmale und gestalterisch-funktionale Anforderungen an moderne Lebensmitteleinzelhandelsstandorte erläutert. Diese Aspekte beziehen sich auf städtebauliche Merkmale, architektonische Gestaltung und die Freiraumplanung. Der Leitfaden enthält Falltypen, die exemplarische Lösungsansätze für die Entwicklung und Weiterentwicklung von Lebensmitteleinzelhandelsstandorten bieten. Dabei werden für Lebensmittelhandel genutzte Immobilien, gemischte Nutzungen und die Umnutzung bestehender Gebäude betrachtet. Der Leitfaden behandelt außerdem die Umsetzungsmöglichkeiten gestalterischer und funktionaler Überlegungen in verschiedenen Planungsinstrumenten. Dazu gehören Festsetzungen in Bebauungsplänen sowie Steuerungsmöglichkeiten im Rahmen städtebaulicher Verträge. Auch die

⁵⁹ Quelle: Pesch Partner Architektur Stadtplanung; Arbeitskreis Regionales Einzelhandelskonzept Östliches Ruhrgebiet (REHK) 2023: Gestaltungsleitfaden Lebensmitteleinzelhandel. Dortmund

Qualitätssicherung durch Institutionen und Verfahren der Stadtentwicklung, wie Gestaltungsbeiräte, Wettbewerbe oder Konzeptvergaben, sowie Zertifizierungsverfahren wird näher beleuchtet.

9.2 Bochumer Beschluss zum Thema Einzelhandel & Wohnen

Im März 2019 haben sowohl der Ausschuss für Strukturentwicklung der Stadt Bochum als auch der Ausschuss für Planung und Grundstücke der Stadt Bochum mehrheitlich folgenden Beschlussvorlage beschlossen:

„Die Verwaltung wird beauftragt, bei einzelhändlerisch genutzten Neubauvorhaben mehrgeschossige Gebäude mit unterschiedlichen Nutzungen vorzugeben, sofern dies der baurechtliche Rahmen ermöglicht oder dieser hergestellt werden kann. Hiervon ausgenommen sind Märkte mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten in nicht-integrierten Sonderstandorten oder Gewerbegebieten. Bei Erweiterungs- oder Änderungsvorhaben im Bestand soll auf ergänzende Nutzungen und mehrgeschossige Gebäude hingewirkt werden.“⁶⁰

Begründung⁶¹

In Bochum existiert eine Vielzahl eingeschossiger Einzelhandelsbetriebe in städtebaulich integrierten Lagen. Auch beziehen sich Anfragen zur Errichtung neuer Lebensmittelmärkte überwiegend auf eingeschossige Gebäude. Ziel ist es, für Erweiterungs- und Neubauvorhaben eine mehrgeschossige Bauweise zu erreichen und nur in begründeten Ausnahmefällen eingeschossige Bautypologien zu ermöglichen.

Vor dem Hintergrund knapper Flächenressourcen ist eine eingeschossige Bauweise insbesondere in zentralen Lagen ineffizient. Das wertvolle Bauland wird mit eingeschossigen Gebäuden und ebenerdigen Stellplätzen nicht lagegerecht genutzt. Das in der Strategischen Umweltplanung (StrUP) beschlossene Ziel der Stadtentwicklung, sparsam und schonend mit Flächen umzugehen, wird somit nicht verfolgt. Ein typischer moderner Lebensmittelmarkt kann mit Stellplätzen und Erschließungsflächen rd. 3.000 bis 6.000 qm einnehmen. Bei Anordnung der Stellplätze in einer zweiten Ebene ließe sich die Inanspruchnahme von Flächen bereits annähernd halbieren und sich die Fläche deutlich effizienter nutzen.

Ein weiteres Ziel der Bochumer Stadtentwicklung ist die Schaffung von Wohnraum, das Handlungskonzept Wohnen strebt die jährliche Errichtung von 800 Wohneinheiten an. Insbesondere in zentralen Lagen besteht durch den Mangel an Wohnraum ein besonderer Druck auf die

⁶⁰ Stadt Bochum 2019: Niederschrift über die 26. Sitzung des Ausschusses für Strukturentwicklung vom 06.03.2019; Stadt Bochum 2019: Niederschrift über die 41. Sitzung des Ausschusses für Planung und Grundstücke vom 19.03.2019

⁶¹ Amt für Stadtplanung und Wohnen der Stadt Bochum 2019: Beschlussvorlage der Verwaltung Nr.: 20182032

bestehenden Flächen. Bei der Errichtung eingeschossiger Märkte in zentralen Lagen bleibt Potenzial für Wohnraum jedoch ungenutzt.

Weiterhin beziehen die standardisierten Gebäudetypen das städtebauliche Umfeld in der Regel nur selten ein. Große Stellplatzanlagen dominieren die Umgebung, stadträumliche Zusammenhänge werden gestört und es bestehen Lücken im Straßenbild. Mehrgeschossige Gebäude können, je nach städtebaulichem Umfeld, diese Lücken schließen und sich somit häufig besser in den städtebaulichen Kontext einfügen. Insbesondere innerhalb zentraler Versorgungsbereiche, auf die sich gemäß Masterplan Einzelhandel – Nachjustierung 2017 die Entwicklung von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten fokussieren soll, vermögen mehrgeschossige und an den Raumkanten orientierte Gebäude besser auf die umliegende Baustruktur zu reagieren.

Zwar scheinen mehrgeschossige Vorhaben zunächst für Investierende eine höhere finanzielle Belastung darzustellen, doch ergeben sich auch gewichtige Vorteile. Ein dicht und multifunktional genutzter Einzelhandelsstandort bringt zusätzliche Kundschaft in dessen engeren Einzugsbereich. An gut integrierten Standorten lassen sich zudem oft überdurchschnittliche Einnahmen erzielen. Eine hohe Grundstücksausnutzung generiert höhere Mieteinnahmen, die gegen die zusätzlichen Erstellungs- und ggf. Betriebskosten eines multifunktional genutzten Standorts aufgerechnet werden können.

Handlungsmöglichkeiten der Stadt

Im Bestand kann die Stadtverwaltung nur indirekt – durch Beratung und Hinweisen – darauf hinwirken, dass Erweiterungsvorhaben an die Ergänzung weiterer Nutzungen gebunden sind. Bei Neuplanungen sollten weitere Nutzungen in den Obergeschossen die Regel sein.

Folgende Kriterien müssen bei der Bewertung von Vorhaben im Rahmen der Beratung Berücksichtigung finden:

- Städttebauliches Einfügen:
 - Bauweise (Gebäudehöhen, Raumkanten)
 - Orientierung der Eingänge zum öffentlichen Raum
 - Anordnung der Stellplätze möglichst nicht zwischen Verkehrsstraße und Gebäude
- Bauliche Nutzungen im Umfeld / Festsetzung B-Plan/RFNP
- Restriktionen für Wohnungsbau (Lärm etc.)

Bei Neuplanungen sind diese Kriterien im Bebauungsplan festzusetzen bzw. zu beachten. Weiterhin ist zu betonen, dass ein höherer Handlungsspielraum besteht, wenn es sich um städtische Grundstücke handelt. Ermöglicht die stadträumliche Lage z.B. aufgrund bestehender Immissionen keine Wohnraumschaffung, können sich gewerbliche Nutzungen wie Praxen, Kanzleien, Gesundheitseinrichtungen oder ähnliches anbieten. Ausgenommen werden sollten allerdings Sonderstandorte bzw. Gewerbegebiete in nicht-integrierten Lagen in denen eine mehrgeschossige Nutzung auch kontraproduktiv gegenüber der Stärkung von Zentren sein kann.

Nachverdichtungspotenziale in Bochum am Beispiel des Lebensmitteleinzelhandels

Im Bochumer Stadtgebiet hat die Stadtverwaltung rd. 50 eingeschossige bestehende Lebensmittelmärkte ermittelt, davon liegen rd. 40 Märkte in integrierten Lagen. Bei diesen Immobilien sollte im Falle von Neubauvorhaben auf eine mehrgeschossige Nutzung hingewirkt werden. Bei Erweiterungsvorhaben, z. B. durch Anbau, ist eine Aufstockung allein aus statischen Gründen eher nicht möglich. Durch Beachtung der genannten Kriterien kann ein bedeutsamer Beitrag zur flächensparsamen und städtebaulich sensiblen Entwicklung im urbanen Kontext geleistet werden.

10 Handlungskonzept „Zentren neu denken“

Die Attraktivität eines Zentrums wird nicht nur durch sein Einzelhandels-, Dienstleistungs- und Gastronomieangebot definiert. Genauso wichtig wie das Zusammenspiel der einzelnen Nutzungen, sind die Qualität des baulichen Rahmens, ein freundlicher öffentlicher Raum, einladendes Grün, Aufenthaltsqualitäten und attraktive Quartiersprofile. Nur in funktionierenden Quartieren entwickeln sich auch attraktive Zentren. Daher wird der Masterplan Einzelhandel durch das Handlungskonzept „Zentren neu denken“ ergänzt. Die unterschiedlichen Zentren werden dort im Hinblick auf ihre Multifunktionalität, auf ihre Aufenthaltsqualität und den städtebaulichen Rahmen analysiert. So wird eine ganzheitliche Zentrenbetrachtung gewährleistet.

Ein wesentlicher Bestandteil des Handlungskonzepts „Zentren neu denken“ stellen individuelle Steckbriefe zu allen zentralen Versorgungsbereichen Bochums dar, die in dieser Fortschreibung des Masterplan Einzelhandel Bochum ausgewiesen sind. In diesen Zentrensteckbriefen werden neben städtebaulichen Merkmalen auch detailliert Informationen zum Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen aufgeführt. Darüber hinaus werden Projekte und Maßnahmen für eine städtebauliche Weiterentwicklung und Stärkung der Zentren formuliert. Die Einzelhandelsdaten der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandels und des Handlungskonzepts „Zentren neu denken“ basieren auf derselben Einzelhandelsvollerhebung (vgl. 4.1). Somit sind die Steckbriefe des Handlungskonzept auch im Sinne dieses Masterplans eine relevante Grundlage.

Das Handlungskonzept „Zentren neu denken“ schließt darüber hinaus bewusst auch solche Zentren ein, in denen der Einzelhandel nur noch eine untergeordnete Rolle spielt, die aber aus anderen Gründen eine wichtige Funktion im städtischen Raum übernehmen. Diese sogenannten „Zentralen Lagen“ sind oft ehemalige zentrale Versorgungsbereiche, die aufgrund mangelnder Ausstattung nicht mehr den Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich genügen und spätestens seit der Fortschreibung des Masterplans Einzelhandel 2017 keine schützenswerten Bereiche mehr im Sinne der Einzelhandelssteuerung des BauGB sind (vgl. Kapitel 8.2.1).

Das Handlungskonzept „Zentren neu denken“ bildet einen langfristig angelegten Baustein zu Stärkung der Zentren der Stadt Bochum. Es soll nicht zuletzt auch Grundlage für eine zukünftige Kommunikation zwischen den relevanten Akteuren und Stakeholdern vor Ort sein.

11 Anhang A

11.1 Legenden

Kartengrundlage

-  Siedlungsflächen
-  Gewerbeflächen
-  Strassennetz
-  Freiflächen
-  Gewässer
-  Bundesstraße
-  Autobahn
-  Bahnflächen
-  Stadtbereiche

Karten: Verteilung der Einzelhandelsstandorte

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

-  Blumen (Indoor) / Zoo
-  Gesundheit und Körperpflege
-  Nahrungs- und Genussmittel
-  Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher
-  Bekleidung
-  Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
-  Schuhe / Lederwaren
-  Spielwaren / Hobbyartikel / Babyausstattung
-  Sport und Freizeit
-  Warenhaus
-  Baumarktsortimente
-  Elektronik / Multimedia
-  Gartenmarktsortimente
-  Möbel
-  Wohneinrichtung
-  Sonstiges

Bedarfsstufen

-  kurzfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
-  kurzfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
-  kurzfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
-  mittelfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
-  mittelfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
-  mittelfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
-  langfristige Bedarfsstufe < 100 m² GVKF
-  langfristige Bedarfsstufe 100 - 399 m² GVKF
-  langfristige Bedarfsstufe 400 - 800 m² GVKF
-  Sonstiges < 100 m² GVKF
-  Sonstiges 100 - 399 m² GVKF
-  Sonstiges 400 - 800 m² GVKF
-  Leerstand

sonstige Nutzungen

-  Dienstleistung und Handwerk
-  Gastgewerbe
-  Kunst, Kultur, Bildung
-  Öffentliche Einrichtung
-  Sonstiges
-  Leerstand (kein Einzelhandelsleerstand)
-  1 sonstige Nutzung
-  2-4 sonstige Nutzungen
-  Mehr als 4 sonstige Nutzungen

Abgrenzungen

-  zentrale Versorgungsbereiche (2024)
-  Sonderstandort (2024)
-  alte Abgrenzungen (2017)

11.2 Abkürzungen

BauGB	Baugesetzbuch
BauNVO	Baunutzungsverordnung
B-Plan	Bebauungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
ca.	circa
d. h.	das heißt
EH	Einzelhandel
EW	Einwohnerinnen und Einwohner
FMA	Fachmarkttagglomeration
FNP	Flächennutzungsplan
GPK	Glas, Porzellan, Keramik
grds.	grundsätzlich
ha	Hektar
i. d. R.	in der Regel
i. S. d.	im Sinne des
i. S. v.	im Sinne von
inkl.	inklusive
Kfz	Kraftfahrzeug
km	Kilometer
km ²	Quadratkilometer
m ²	Quadratmeter
Mio.	Million
NVZ	Nahversorgungszentrum
OVG NRW	Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen
ÖPNV	öffentlicher Personennahverkehr
PBS	Papier; Bücher; Schreibwaren

Pkt.	Punkt
rd.	rund
s. o.	siehe oben
SRZ	Stadttraumzentrum
STZ	Stadtteilzentrum
u. a.	unter anderem
u. Ä.	und Ähnliches
vgl.	vergleiche
VKF	Verkaufsfläche
v. a.	vor allem
z. B.	zum Beispiel
z. T.	zum Teil

Gebietsausweisungen

EZH	Einzelhandel
GE	Gewerbegebiet
GI	Industriegebiet
MD	Dorfgebiet
MDW	dörfliches Wohngebiet
MI	Mischgebiet
MK	Kerngebiet
MU	Urbanes Gebiet
SO	Sondergebiet
VKF	Verkaufsfläche
WA	Allgemeine Wohngebiete
WB	Besondere Wohngebiete
WR	Reine Wohngebiete
WS	Kleinsiedlungsgebiete

11.3 Verzeichnisse

Abbildungen

Abbildung 1:	Prüfschema Atypik	19
Abbildung 2:	Verkaufsfläche im Einzelhandel in Deutschland (2010 bis 2022)	27
Abbildung 3:	Zahl der Unternehmen im Einzelhandel (2010 bis 2021)	27
Abbildung 4:	Umsatzentwicklung im Einzelhandel (2009 bis 2023).....	28
Abbildung 5:	Entwicklung der Marktanteile der Betriebsformen im deutschen Einzelhandel 2010 bis 2022	29
Abbildung 6:	Online-Umsätze von ausgewählten Warengruppen 2020 bis 2023	32
Abbildung 7:	Neue Handelsformate – Smart Store 24/7	33
Abbildung 8:	Untersuchungsaufbau	43
Abbildung 9:	Bevölkerungsprognose 2040.....	48
Abbildung 10:	Anteile der Anzahl der Betriebe und der Gesamtverkaufsfläche von Einzelhandelsbetrieben mit dem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmitteln nach Betriebstypen	63
Abbildung 11:	Standortstrukturmodell.....	90
Abbildung 12:	Verkaufsflächen nach (ausgewählten) Sortimenten bzw. Warengruppen im Bochumer Stadtgebiet in Anteilen (%) nach Lagen	153

Karten

Karte 1:	Lage im Raum und zentrale Orte	45
Karte 2:	Räumliche Gliederung und Siedlungsstruktur der Stadt Bochum	47
Karte 3:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Bochum und den umliegenden Kommunen.....	49
Karte 4:	Lage der Einzelhandelsbetriebe im Bochumer Stadtgebiet	55
Karte 5:	Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche) im Bochumer Stadtgebiet	59
Karte 6:	Strukturprägende (ab ca. 400 m ² Verkaufsfläche) Lebensmittelbetriebe in Bochum mit 700-Meter-Radien.....	64
Karte 7:	Übersicht über die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte gemäß Masterplan Einzelhandel 2017.....	68
Karte 8:	Verteilung der Einzelhandelsbetriebe auf die zentralen Versorgungsbereiche und Sonderstandorte im Stadtbezirk Mitte	72
Karte 9:	Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Wattenscheid	74
Karte 10:	Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Nord	76
Karte 11:	Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Ost	78
Karte 12:	Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Süd	80
Karte 13:	Übersicht über Zentren und Sonderstandorte im Stadtbezirk Südwest	82
Karte 14:	Standortstruktur	92
Karte 15:	Abgrenzung des Hauptgeschäftszentrums	101
Karte 16:	Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Linden	103
Karte 17:	Abgrenzung des Stadtbezirkszentrums Wattenscheid-Innenstadt	104

Karte 18:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Altenbochum.....	106
Karte 19:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Gerthe.....	107
Karte 20:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Große Vöde.....	108
Karte 21:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Hattinger Straße	110
Karte 22:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer-Alter Bahnhof.....	111
Karte 23:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Langendreer Dorf	112
Karte 24:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Querenburg Uni-Center.....	113
Karte 25:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mark.....	115
Karte 26:	Abgrenzung des Stadtteilzentrums Weitmar-Mitte	116
Karte 27:	Abgrenzung des Stadtteilzentrum Werne	117
Karte 28:	Abgrenzung des Stadtteilzentrum Kirchviertel Brenschede	118
Karte 29:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Bärendorf	119
Karte 30:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Dahlhausen	121
Karte 31:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Dorstener Straße.....	122
Karte 32:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Eppendorf	123
Karte 33:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Günnigfeld	124
Karte 34:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Hamme	125
Karte 35:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Herner Straße	126
Karte 36:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Hiltrop.....	128
Karte 37:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Höntrop	129
Karte 38:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Kirchharpen.....	130
Karte 39:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Laer.....	132
Karte 40:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Riemke	133
Karte 41:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Steinkuhl	134
Karte 42:	Abgrenzung des Nahversorgungszentrum Stiepel	135
Karte 43:	Sonderstandort Castroper Hellweg.....	138
Karte 44:	Sonderstandort Dückerweg	140
Karte 45:	Sonderstandort Hannibal	142
Karte 46:	Sonderstandort Hofsteder Straße	143
Karte 47:	Sonderstandort Ottostraße	145
Karte 48:	Sonderstandort Ruhrpark.....	147
Karte 49:	Zentrale Versorgungsbereiche und integrierte Nahversorgungsstandorte in Bochum mit 700-Meter-Isodistanzen und Suchbereiche Nahversorgung (rot umrandet) mit Bevölkerungszahlen.....	160

Tabellen

Tabelle 1:	Sortimentspezifische Erhebungssystematik Junker+Kruse	37
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien	39
Tabelle 3:	Bevölkerungszahlen der Stadt Bochum nach Stadtbezirken im Jahr 2022	47
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Bochum 2022 in Mio. Euro nach Branchen.....	50
Tabelle 5:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte der Stadt Bochum 2010 und 2022 im Vergleich (gerundete Angaben)	53
Tabelle 6:	Verkaufsflächen und Anzahl der Betriebe in Bochum nach Warengruppen	53
Tabelle 7:	Einzelhandelsrelevante Kennwerte nach Stadtbezirken 2022.....	55
Tabelle 8:	Verkaufsflächen der Betriebe in Bochum nach Warengruppen (in m ²)	56

Tabelle 9:	Verkaufsfläche Nahrungs- und Genussmittel/Einwohner.....	61
Tabelle 10:	Strukturprägende Betriebstypen mit Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel	62
Tabelle 11:	Einzelhandelsrelevantes stationäres Kaufkraftpotenzial in der Stadt Bochum	66
Tabelle 12:	Einzelhandelsrelevanter Umsatz, Kaufkraftpotenzial (stationär) und Zentralität in Bochum 2022	67
Tabelle 13:	Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Mitte nach Branchen	70
Tabelle 14:	Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Wattenscheid nach Branchen	73
Tabelle 15:	Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Nord nach Branchen	75
Tabelle 16:	Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Ost nach Branchen.....	77
Tabelle 17:	Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Süd nach Branchen	79
Tabelle 18:	Einzelhandelssituation im Stadtbezirk Südwest nach Branchen	81
Tabelle 19:	Strukturprägende Standorte in der Stadt Bochum	91
Tabelle 20:	Ausstattungsmerkmale der Zentrentypen	96
Tabelle 21:	Einzelhandelssituation im Hauptgeschäftszentrum	101
Tabelle 22:	Einzelhandelssituation im Sonderstandort Castroper Hellweg	139
Tabelle 23:	Einzelhandelssituation im Sonderstandort Dückerweg.....	140
Tabelle 24:	Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hannibal.....	142
Tabelle 25:	Einzelhandelssituation im Sonderstandort Hofsteder Straße.....	144
Tabelle 26:	Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ottostraße.....	145
Tabelle 27:	Einzelhandelssituation im Sonderstandort Ruhrpark	148
Tabelle 28:	Merkmale zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Sortimente	150
Tabelle 29:	Sortimentsliste für die Stadt Bochum	154
Tabelle 30:	Sonderstandorte Bochum.....	174
Tabelle 31:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	184

12 Anhang B: Glossar - Definitionen einzelhandelsrelevanter Fachbegriffe

Begriff	Erläuterung
Einzelhandel im engeren Sinne	Absatz von Waren an Endverbraucher ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffhandel sowie rezeptpflichtige Apothekenwaren.
Einzelhandelsbetrieb	Ein Einzelhandelsbetrieb ist ein Betrieb, der ausschließlich oder überwiegend an letzte Verbraucher verkauft. Hierzu zählen u. a. alle Kauf- und Warenhäuser, SB-Warenhäuser, SB-Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte. Dazu gehört auch der Direktverkauf an Endverbraucher, unabhängig davon, ob dieser am Standort des Fertigungsbetriebs oder in einem eigens dazu geschaffenen Zentrum (Factory-Outlet-Center) erfolgt.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraft	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft bezeichnet denjenigen Anteil an den privaten Verbrauchsausgaben, der dem Einzelhandel zufließt. Verschiedene Institute wie die IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder die Gesellschaft für Konsum- und Absatzforschung, Nürnberg (GfK) ermitteln diesen Schätzwert auf unterschiedlichen räumlichen Einheiten und in der Regel in regelmäßigen Abständen. Dabei werden die für jedes Gebiet unterschiedlichen Ausgaben für Dienstleistungen, Wohnung, Reisen und Zukunftsvorsorge (ermittelt durch Verbraucherstichproben) von der allgemeinen Kaufkraft des Gebietes abgezogen.
Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der in einer räumlichen Teileinheit vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Ortsansässige zur einzelhandelsrelevanten Einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer pro Kopf gibt die prozentuale Abweichung der Pro-Kopf-Einzelhandelsrelevanten-Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt (Indexwert = 100) an. Die Kennziffern werden z. B. von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln ermittelt und jährlich aktualisiert. Daneben kann auch auf von der GfK oder MB Research ermittelte Kennziffern zurückgegriffen werden.
Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial	Das am Ort vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraftvolumen, ermittelt aus der Bevölkerungszahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft.
Einzelhandelsrelevante Zentralität	Die einzelhandelsrelevante Zentralität einer Stadt/Region stellt ein maßgebliches Gütekriterium nicht zuletzt für die Leistungsstärke des Einzelhandels dar, denn sie ist Indikator dafür, wie weit es einem Teilraum gelingt, zur lokal gebundenen Kaufkraft zusätzliche Kaufkraft zugunsten des niedergelassenen Einzelhandels anzuziehen. Die Einzelhandelszentralität ist damit eine Maßzahl für den Kaufkraftzufluss oder den Kaufkraftabfluss einer Stadt/Region.
Einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer	Die einzelhandelsrelevante Zentralitätskennziffer wird durch das Verhältnis von Einzelhandelsumsatz zu dem vorhandenen einzelhandelsrelevanten Nachfragevolumen berechnet. Ein Wert von 100 bedeutet,

Begriff	Erläuterung
	dass der Einzelhandelsumsatz genauso groß ist, wie die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in dieser Region. Abweichungen über den Basiswert (Indexwert = 100) deuten auf eine Leistungsstärke hin bzw. Abweichungen unterhalb des Basiswertes deuten auf Strukturschwächen des Einzelhandels in der untersuchten Region hin.
Fachmarkt	Einzelhandelsbetrieb, in der Regel ab 400 m ² Verkaufsfläche, Konzentration des Sortiments auf eine oder mehrere Branchen des mittel- oder langfristigen Bedarfs (Non-Food, ausgenommen Kfz-Handel), meist Standorte außerhalb zentraler Einkaufsbereiche mit guter Pkw-Erreichbarkeit (v. a. in Gewerbe- und Sondergebieten, an Ausfallstraßen, im Außenbereich von Städten), Dominanz des Selbstbedienungsprinzips.
Großflächiger Einzelhandel	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (mit einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m ²) unterliegen dem Sonderregime des § 11 (3) BauNVO, da von ihnen (als zu widerlegende Vermutungsregel) negative städtebauliche Auswirkungen ausgehen können. Zu den großflächigen Einzelhandelsbetrieben zählen u. a. Einkaufszentren, Warenhäuser, SB-Warenhäuser, Kaufhäuser, Verbrauchermärkte sowie Fachmärkte.
Kaufkraftabfluss	Die einzelhandelsrelevante Kaufkraft, die durch die am Ort vorhandenen Anbieter nicht gebunden werden kann und folglich in andere Orte/das Umland oder in den Versand-/Internethandel abfließt. Kaufkraftabflüsse zeigen die räumliche Einkaufsorientierung der ansässigen Bevölkerung auf.
Kaufkraftbindung	Die Kaufkraftbindung beschreibt den Anteil der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft der Einwohnerinnen und Einwohner eines Ortes, der von den Anbietern gebunden und somit in Umsatz umgewandelt werden kann.
Kernsortiment	Das Hauptsortiment (bzw. Kernsortiment) eines Einzelhandelsbetriebes bezeichnet den Hauptteil des Warenangebots, der nach allgemeiner fachlicher Übereinkunft einem bestimmten Sortimentsbereich zuzuordnen bzw. zu klassifizieren ist und zudem hinreichend scharf konturiert werden kann. Das Kernsortiment bestimmt somit auch die Unterart eines Einzelhandelsbetriebes (z. B. Baumarkt, Möbelmarkt, Lebensmittelmarkt etc.). Zum Kernsortiment eines Baumarktes gehören beispielsweise Bauelemente, Baustoffe, Bodenbeläge, Eisenwaren und -beschläge, Werkzeuge und Maschinen, Elektroinstallationsmaterial, Tapeten, Lacke, Farben, Fliesen, Sanitärartikel etc.
Nahversorgungsrelevantes Sortiment	Als nahversorgungsrelevantes Sortiment werden Warengruppen bezeichnet, die dem täglichen Bedarf dienen (Lebensmittel, Getränke sowie ggf. auch Drogerie- und Kosmetikartikel) und demzufolge wohnungsnah nachgefragt werden können. Die nahversorgungsrelevanten Sortimente sind i. d. R. auch innenstadt- bzw. zentrenrelevant.
Randsortiment	Randsortimente haben lediglich ergänzenden Charakter und stehen in Beziehung zum Kernsortiment. Randsortimentsangebote müssen dem Kernsortiment in Umfang und Gewichtigkeit deutlich untergeordnet sein. Merkmale dieser Unterordnung sind vor allem die jeweiligen Anteile an der Gesamtverkaufsfläche sowie am Gesamtumsatz des

Begriff	Erläuterung
	jeweiligen Betriebes. Wenngleich hier kein allgemeingültiger Maßstab definiert werden kann, da dies im Einzelfall von der Gesamtgröße des Betriebs sowie von der Art der Sortimente abhängen kann, wird in der Praxis zumeist davon ausgegangen, dass bei einem Anteil von mehr als 10 % an der Gesamtverkaufsfläche kein „Randsortiment“ mehr vorliegt.
Streulage	Als Streulagen werden Einzelhandelsstandorte außerhalb der definierten Standorttypen bezeichnet. Es kann sich dabei um einzelne groß- oder kleinflächige Einzelhandelsbetriebe sowohl in städtebaulich integrierter als auch nicht integrierter Lage handeln.
Sonderstandort	Sonderstandorte des Einzelhandels (i. S. v. § 11 (3) BauNVO) sind Standorte des großflächigen Einzelhandels. Vorrangig handelt es sich dabei zum einen um Einkaufszentren und zum anderen um großflächige Einzelhandelsbetriebe aus dem nicht zentrenrelevanten Sortimentsbereich (Gartenmärkte, Baumärkte, Möbelmärkte). Kennzeichnend ist dabei eine Pkw-kundenorientierte Lage.
Verkaufsfläche	<p>Gemäß Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 24. November 2005 (BVerwG 4 C 10.04) ist bei der Berechnung der Verkaufsfläche die der Kundschaft zugängliche Fläche maßgeblich. Hierzu gehören auch Schaufenster, Gänge, Treppen, Kassenzonen in den Verkaufsräumen, Standflächen für Einrichtungsgegenstände und Freiverkaufsflächen, soweit sie nicht nur vorübergehend zum Verkauf genutzt werden.</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Auch zur Verkaufsfläche sind diejenigen Bereiche zu zählen, die von der Kundschaft zwar aus betrieblichen und hygienischen Gründen nicht betreten werden dürfen, in denen aber die Ware für ihn sichtbar ausliegt (Käse-, Fleisch- und Wursttheke etc.) und in dem das Personal die Ware zerkleinert, abwiegt und verpackt. ● Ebenso zählen dazu die Flächen des Windfangs und des Kassenvorraums (Einschließlich eines Bereichs zum Einpacken der Ware und Entsorgen des Verpackungsmaterials). ● Nicht zur Verkaufsfläche sind diejenigen Flächen zu zählen, auf denen für die Kundschaft nicht sichtbar die handwerkliche und sonstige Vorbereitung (Portionierung etc.) erfolgt sowie die (reinen) Lagerflächen. ● Flächen für die Pfandrücknahme sind ebenfalls der Verkaufsfläche zuzurechnen, soweit sie der Kundschaft zugänglich sind. Unzugängliche Lagerräume für Pfandgut gehören nicht zur Verkaufsfläche. ● Flächen für Einkaufswagen außerhalb von Gebäuden gehören grundsätzlich nicht zur Verkaufsfläche.
Verkaufsflächenausstattung je Einwohnerinnen und Einwohner	Das Verhältnis der einzelhandelsrelevanten Verkaufsfläche bezogen auf die jeweilige Bevölkerungszahl ist ein quantitativer Versorgungsindikator für den Ausstattungsstandard des jeweiligen Untersuchungsgebietes.

Begriff	Erläuterung
Zentraler Versorgungsbereich	<p>Ein zentraler Versorgungsbereich ist ein (im Sinne des § 1(6) Nr. 4 BauGB, §2(2) BauGB, §9 (2a) BauGB, § 34 (3) BauGB, §11(3) BauNVO) schützenswerter Bereich, der sich aus planerischen Festlegungen (Bauleitplänen, Raumordnungsplänen), raumordnerischen und/oder städtebaulichen Konzeptionen sowie tatsächlichen, örtlichen Verhältnissen ergibt.</p> <p>Zentrale Versorgungsbereiche sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Kommune, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt (vgl. dazu auch Urteil des BVerwG vom 11.10.2007, AZ 4 C 7/07 bzw. Urteil des OVG NW vom 11.12.2006, AZ 7 A 964/05). Diese Kernaussage seiner früheren Rechtsprechung hat das Bundesverwaltungsgericht in seinem Urteil vom 17.12.2009 (4 C 2.08) weitergehend konkretisiert. Entscheidend ist danach, dass der Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat. Der Begriff ist nicht geographisch im Sinne einer Innenstadtlage oder Ortsmitte, sondern funktional zu verstehen. Ein zentraler Versorgungsbereich setzt auch keinen übergemeindlichen Einzugsbereich voraus. Auch ein Bereich, der auf die Grund- und Nahversorgung eines bestimmten örtlichen Bereichs zugeschnitten ist, kann eine zentrale Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wahrnehmen. Der Zweck des Versorgungsbereichs besteht in diesem Fall in der Sicherstellung einer wohnungsnahen Grundversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung. Betont hat das Bundesverwaltungsgericht auch, dass ein zentraler Versorgungsbereich eine „integrierte Lage“ voraussetzt. Dies hatte das OVG NW in seinem Urteil vom 16.08.2008 (7 A 1392/07) dahingehend beschrieben, dass der Standort für die zu versorgende Bevölkerung nicht nur mit dem Pkw günstig zu erreichen sein muss. Das Bundesverwaltungsgericht hat dies dahingehend ergänzt, dass isolierte Standorte mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben keinen zentralen Versorgungsbereich bilden können, auch wenn sie über einen weiten Einzugsbereich verfügen und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllen mögen.</p> <p>Aus alledem folgt, dass je nach Versorgungsfunktion und Einzugsbereich unterschiedliche Typen zentraler Versorgungsbereiche in Betracht kommen. Unterschieden werden können insofern</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Haupt- oder Innenstadtzentren, die in der Regel das gesamte Stadtgebiet und ggf. auch ein weiteres Umland mit einem breiten Spektrum an Waren und Dienstleistungsangeboten versorgen, ● Nebenzentren, deren Einzugsbereich sich zumindest auf bestimmte Bezirke größerer Städte beschränkt und die zumeist ein nicht so breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen anbieten wie die erste Kategorie <p>sowie</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Grund- und Nahversorgungszentren, die vornehmlich nahversorgungsrelevante Sortimente – namentlich Lebensmittel (inkl.

Begriff	Erläuterung
	<p>Getränke) und Drogeriewaren – und ggf. auch Waren für den mittelfristigen Bedarf anbieten.</p> <p>(vgl. zu alledem, Kuschnerus, Der sachgerechte Bebauungsplan, 4. Auflage, Rn. 201 ff)</p> <p>Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten vorzunehmen. Dabei kann ein zentraler Versorgungsbereich über die Grenzen des innerstädtischen Geschäftsbereichs hinausgehen und muss nicht zwingend mit einer Kerngebietsausweisung (im Bebauungsplan) übereinstimmen. Wesentliche Abgrenzungskriterien sind:</p> <ul style="list-style-type: none"> ● Funktionale Kriterien: Einzelhandelsdichte, Passantenfrequenz, Kundenorientierung der Anbieter (Pkw-Kundschaft, Fußgänger), Multifunktionalität (Dienstleistungen, Einzelhandel, Gastronomie) ● Städtebauliche Kriterien: Bebauungsstruktur, Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur, Barrieren (Straße, Bahnlinie etc.), Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung etc.) und Ladengestaltung, -präsentation
<p>Zentrenrelevante Sortimente</p>	<p>Zentrenrelevante Warengruppen zeichnen sich durch Besucherfrequenzerzeugung, Integrationsfähigkeit, Einzelhandelszentralität, Kopplungsaffinität und Transportfähigkeit („Handtaschensortimente“) aus. Sie sind abzugrenzen von nahversorgungsrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten. Für den zentrenbezogenen Einzelhandel besitzen Warensortimente mit Zentrenrelevanz eine hohe Bedeutung, die mit zunehmender Sortimentsüberschneidung der an den nicht integrierten Standorten geführten Warensortimente geschwächt werden kann. Insbesondere Betriebe, die an dezentralen bzw. städtebaulich nicht integrierten Standorten angesiedelt werden, können durch das Angebot von zentrenrelevanten Sortimenten, d. h. durch Angebotsüberschneidungen bei gleichzeitig wesentlich günstigeren Wettbewerbsbedingungen (Standortvorteile u. a. aufgrund günstiger Miet- bzw. Grundstückspreise; geringen Betriebs- und Personalkosten, besserer (Pkw-) Erreichbarkeit; kostenfreiem Parken) zu einem Bedeutungsverlust der Innenstädte und Stadtteilzentren beitragen. Die von zentrenrelevanten Sortimenten ausgehenden Gefährdungspotenziale für gewachsene Zentren sind zudem abhängig von der Größe und der zentralörtlichen Bedeutung der Kommune (z. B. kann der Lebensmitteleinzelhandel in Grundzentren – angesichts der daraus resultierenden Kundenfrequenz, von denen auch Anbieter in anderen Warengruppen profitieren – durchaus zentrentragend sein). Im Hinblick auf die Verwendung von Sortimentslisten als räumliches Steuerungsinstrument (Bauleitplanung) zur Sicherung städtebaulicher Ziele ist eine einfallbezogene bzw. stadtspezifische Konkretisierung notwendig (z. B. in Form von Positiv-, Negativlisten).</p>