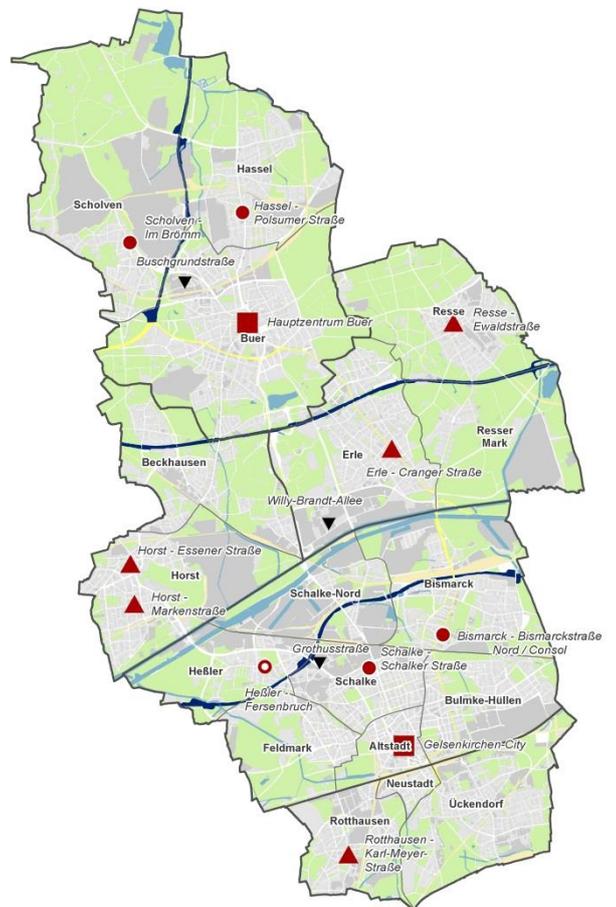




Fortschreibung

EINZELHANDELSKONZEPT für die Stadt Gelsenkirchen – TEIL C: ZENTRENPÄSSE –



Entwurf zur Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen

Teil C – Zentrenpässe

Im Auftrag der Stadt Gelsenkirchen

Bearbeitung und Konzeption



Markt 5 44137 Dortmund
Telefon: 0231-557858-0 Fax: 0231-557858-50
www.junker-kruse.de info@junker-kruse.de

Sebastian Kocyan
Stefan Kruse
Szymon Smolana

Unter Mitarbeit von
Charlotte Kreckel

Projektbetreuung bei der

**Stadt Gelsenkirchen
Planungsamt**

Rathaus Buer
Goldbergstraße 12
45875 Gelsenkirchen

Michaela Klee
Verena Ruckes

Projektbetreuung durch die
Arbeitsgruppe Einzelhandel der Stadt Gelsenkirchen

Bearbeitungsstand: 29. September 2015

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

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.

1	Zentrenstruktur der Stadt Gelsenkirchen.....	6
1.1	Zentrale Versorgungsbereiche	6
1.1.1	Hauptzentrum Gelsenkirchen City	11
1.1.2	Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer	21
1.1.3	Nebenzentrum Erle – Cranger Straße	30
1.1.4	Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße	34
1.1.5	Nebenzentrum Horst – Essener Straße.....	38
1.1.6	Nebenzentrum Horst – Markenstraße.....	42
1.1.7	Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße.....	45
1.1.8	Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße.....	49
1.1.9	Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol	52
1.1.10	Nahversorgungszentrum Scholven – Im Brömm.....	55
1.1.11	Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße	58
1.1.12	Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch	62
1.2	Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel ...	66
1.2.1	Ergänzungsstandort Buschgrundstraße	68
1.2.2	Ergänzungsstandort Grothusstraße.....	71
1.2.3	Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße	74
	Verzeichnisse	77
	Anhang I.....	78
	NVZ Hassel – Bußmannstraße (EHK 2008).....	80
	NVZ Buer – Horster Straße Nord (EHK 2008).....	83
	NVZ Buer – Horster Straße Mitte (EHK 2008)	86
	NVZ Resser Mark – Im Emscherbruch (EHK 2008)	89
	NVZ Beckhausen – Schaffrath (EHK 2008).....	92
	NVZ Beckhausen – Horster Straße Süd (EHK 2008).....	95
	NVZ Bismarck – Bickernstraße (EHK 2008)	98
	NVZ Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd (EHK 2008).....	101
	NVZ Feldmark – Feldmarkstraße (EHK 2008).....	104
	NVZ Ückendorf – Bochumer Straße (EHK 2008)	107
	NVZ Ückendorf – Ückendorfer Straße (EHK 2008).....	110
	NVZ Bulmke-Hüllen – Wanner Straße.....	113
	Anhang II.....	116
	Gelsenkirchener Sortimentsliste	117
	Legenden	118

1 Zentrenstruktur der Stadt Gelsenkirchen

In Teil C des fortgeschriebenen Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen erfolgt eine detaillierte Beschreibung der einzelnen zentralen Versorgungsbereiche in Form von sogenannten Zentrenpässen sowie eine Kurzbeschreibung der drei Ergänzungsstandorte. Zusätzlich werden auch weggefallene zentrale Versorgungsbereiche aus dem „alten“ Einzelhandelskonzept (2008) der Stadt Gelsenkirchen beschrieben und die Gründe für die Abstufung werden jeweils abschließend aufgeführt. Zunächst wird im nachfolgenden Kapitel die Bedeutung von zentralen Versorgungsbereichen erläutert.

1.1 Zentrale Versorgungsbereiche

Die Abgrenzung sowie funktionale Definition der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven dient als unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung. Sie stellt deshalb ein Pflichtelement der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen dar. Dem Begriffspaar „zentraler Versorgungsbereich“ kommt dabei eine besondere Bedeutung zu, nimmt es doch durch die Novellierungen des Baugesetzbuches (BauGB) in den Jahren 2004, 2007 sowie 2011 (und hier insbesondere die neu gefassten §§ 2 (2), 34 (3) und 9 (2a) BauGB) im Hinblick auf die Einzelhandelssteuerung eine zentrale Stellung als schützenswerter Bereich ein.

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹ Dabei kann es innerhalb einer Kommune durchaus mehr als nur einen zentralen Versorgungsbereich geben (z. B. Innenstadt und Nebenzentren). Auch *Grund- und Nahversorgungszentren* können zu den zentralen Versorgungsbereichen zählen. Voraussetzung hierfür ist allerdings, dass in diesen Bereichen mehrere Einzelhandelsbetriebe mit sich ergänzenden und / oder konkurrierenden Warenangeboten vorhanden sind, die einen bestimmten Einzugsbereich, wie etwa Quartiere größerer Städte oder auch gesamte kleinere Orte, vorwiegend mit Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs und gegebenenfalls auch teilweise mit Waren des mittelfristigen Bedarfs versorgen. Zudem muss die Gesamtheit der vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereiches und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sein, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereiches – und sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung – zu erfüllen.²

¹ vgl. u. a. BVerwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

² vgl. u. a. OVG NRW, Urteil vom 19.06.2008 – 7 A 1392/07, bestätigt durch das Bundesverwaltungsgericht im Urteil vom 17.12.2009 – BVerwG Az. 4 C 2.08

Ergänzungsstandorte 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.

Unstrittig – sowohl in der bisherigen Rechtsprechung als auch der Literatur³ – 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!⁴

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Mittlerweile auch geklärt ist die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition eines zentralen Versorgungsbereiches unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen dient als **unentbehrliche Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung**. Vorrangiges Ziel ist dabei die Sicherung / Entwicklung einer funktional gegliederten Zentrenhierarchie unter besonderer Berücksichtigung (städtischer) gewachsener Zentrenstrukturen. 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 der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem zum Teil breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also in erster Linie die Hauptzentren Gelsenkirchen-City und Buer sowie die Nebenzentren. Daneben verfügen die zum Teil deutlich kleineren Nahversorgungszentren Scholven – Im Brömm, Hassel – Polsumer Straß, Schalke – Schalker Straße und Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol nicht immer über eine differenzierte Nutzungsmischung insbesondere weder im Einzelhandel noch im Dienstleistungs- oder Gewerbebereich. Gleichwohl erlangen sie Versorgungsbedeutung auf Ebene der Stadtteile bzw. der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

³ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, S. 241 ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

⁴ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen.

Wichtige Abgrenzungskriterien der zentralen Versorgungsbereiche sind der Besatz der Erdgeschosszonen mit Geschäftsnutzungen, die fußläufige Erreichbarkeit und funktionale Verknüpfungskriterien, die z. B. auch anhand von Passantenströmen festgehalten werden können. Die Fixierung der räumlichen Ausdehnung der zentralen Versorgungsbereiche ist nicht als planerische „Abgrenzungsübung“ zu sehen, sondern ein notwendiger Schritt, um die Voraussetzungen für Dichte, räumliche Entwicklungsmöglichkeiten und letztendlich Prosperität zu schaffen. Es wird somit deutlich, dass neben **funktionalen** Aspekten auch **städtebauliche** Kriterien zur **Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche** heranzuziehen sind.

Funktionale Kriterien

- Einzelhandelsdichte im Erdgeschoss
- Passantenfrequenz
- Kundenorientierung der Anbieter (Autokunden, Fußgänger)
- Multifunktionalität der Nutzungen

Städtebauliche Kriterien

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

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch (soweit erforderlich) künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**⁵, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereiches stehen und diesen – im Falle einer Ansiedlung bzw. Bebauung – sinnvoll ergänzen können. Eine aktuelle Bebauung bzw. Nutzung auf dieser Fläche 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 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 ei-

⁵ Im Sinne des Gelsenkirchener Einzelhandelskonzeptes eignen sich Marktplätze aus städtebaulichen Gründen nicht zur Ausweisung als Potenzialflächen bzw. als Ansiedlungs- /Ergänzungsflächen.

ner ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Gelsenkirchener Sortimentsliste; siehe dazu auch Teil B) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gelsenkirchen auf mikroräumlicher Ebene möglichst parzellenscharf abgegrenzt. Die Abgrenzungen wurden auf Basis der vorgestellten Kriterien vorgenommen und sind als klarer räumlicher Bezugsrahmen für zukünftige Einzelhandelsentwicklungen („Entwicklungsbereiche“) heranzuziehen. Im Einzelnen wurde stellenweise von der parzellenscharfen Abgrenzung abgewichen, da vor allem die Ausrichtung zentraler Nutzungen zu einer Erschließungssachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese partielle *Generalisierung* soll deutlich werden, dass das Entwicklungsziel darin besteht, eine Dichte zentraler Nutzungen in einer linearen Ausrichtung zu erlangen, nicht aber weiter in die Tiefe („zweite Reihe“ oder Erschließung von „hinten“).

Im Folgenden wird – wie bereits in Teil B beschrieben – unterschieden zwischen

- den zentralen Versorgungsbereichen der Hauptzentren Buer und City,
- den zentralen Versorgungsbereich Nebenzentren Erle – Cranger Straße, Horst – Essener Straße, Resse – Ewaldstraße Rotthausen – Karl-Meyer-Straße, Horst – Markenstraße sowie
- den zentralen Versorgungsbereichen Nahversorgungszentren (Scholven – Im Brömm, Hassel – Polsumer Straß, Schalke – Schalker Straße und Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol) sowie
- dem perspektivischen Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Teil B konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung sowie der Versorgungssituation in den einzelnen Stadtbezirken (vgl. dazu auch Teil A) vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotsituation im jeweiligen Stadtteil / Stadtbezirk orientiert.

Unter Berücksichtigung der benannten Abgrenzungskriterien sind die im Jahr 2008 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Gelsenkirchen⁶ überprüft worden:

Die im damaligen Einzelhandelsgutachten ausgewiesenen **Nahversorgungszentren Hassel – Bußmannstraße, Buer – Horster Straße Nord, Buer – Horster Straße Mitte, Resser Mark – Im Emscherbruch, Beckhausen – Schaffrath, Beckhausen – Horster Straße Süd, Bismarck – Bickernstraße, Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd, Feldmark – Feldmarkstraße, Ückendorf – Bochumer Straße, Ückendorf – Ückendorfer Straße und Bulmke-Hüllen – Wanner Straße** werden heute nicht mehr die funktionalen und städtebaulichen Kriterien eines Nahversorgungszentrums gerecht,

⁶ vgl. CIMA Beratung + Management GmbH 2008: Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen. Band B: Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche - Abgrenzungen und Zentrensteckbriefe.

so dass diese Angebotsstandorte in der aktuellen Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden.

Gleichwohl ist darauf hinzuweisen, dass eine **mögliche Revitalisierung dieser Angebotsstandorte**, insbesondere mit Angeboten der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege, **den übergeordneten Zielen des Einzelhandelskonzeptes** (Sicherung einer möglichst flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet, vgl. dazu auch Teil A) **nicht entgegensteht**.

In den nachfolgenden Standortprofilen werden die nach der aktuellen Rechtsprechung geprüften zentralen Versorgungsbereiche vorgestellt. Sie wurden auf Basis der Einzelhandelserhebung in der Stadt Gelsenkirchen (Juli / August 2014) aufgestellt. Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung oder ihrer Zentrenfunktion werden ebenfalls erläutert.

Bei den nachfolgenden Zentrenpässen und den dort angegebenen Verkaufsflächen handelt es sich um gerundete Werte. Eine Legende zu den Karten befindet sich im Anhang dieses Konzeptteils.

1.1.1 Hauptzentrum Gelsenkirchen City

Die **Gelsenkirchener City** ist eines der beiden Hauptzentren und stellt derzeit den größten eigenständigen Einzelhandelsstandort im Stadtgebiet dar. Zentral im südlichen Stadtgebiet gelegen, befindet sich dieses Hauptzentrum, welches über diverse Hauptstraßen sowie über die Bundesstraße 227 an das überörtliche Straßennetz angebunden ist. Mehrere Bus- sowie Stadtbahnlinien und der angrenzende Gelsenkirchener Hauptbahnhof binden die City in das Gelsenkirchener und überregionale ÖPNV-Netz ein. Zudem gibt es Radwegeverbindungen und eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen.

Kenndaten der Einzelhandelssituation

Der zentrale Versorgungsbereich City ist mit 222 Einzelhandelsbetrieben und rund 65.000 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) das mit Abstand größte Gelsenkirchener Zentrum. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb beträgt rd. 292 m².

Tabelle 1: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptzentrum GE-City

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² *	Anteil am Gesamtbestand in Gelsenkirchen
Nahrungs- und Genussmittel	6.410	7%
Blumen (Indoor) / Zoo	400	3%
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	5.220	28%
PBS** / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	2.900	29%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	14.930	11%
Bekleidung	26.870	51%
Schuhe / Lederwaren	4.630	53%
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	3.550	27%
Spielwaren / Hobbyartikel	1.350	36%
Sport und Freizeit	850	10%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	37.250	43%
Wohneinrichtung	2.950	15%
Möbel	2.510	7%
Elektro / Leuchten	490	5%
Elektronik / Multimedia	4.220	37%
medizinische und orthopädische Art.	1.380	39%
Uhren / Schmuck	660	33%
Baumarktsortimente	440	1%
Gartenmarktsortimente	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	12.650	8%
Gesamt inkl. „Sonstiges“ (nicht separat aufgeführt)	65.050	17%

Quelle: eigene Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli / August 2014 sowie zur Verfügung gestellter Daten der CIMA Beratung + Management GmbH

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren ** Glas, Porzellan, Keramik, aufgrund von Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt typischerweise in der mittelfristigen Bedarfsstufe und zeigt eine deutliche Konzentration im Bekleidungsbereich (rd. 27.000 m² Verkaufsfläche). Darüber ist in fast allen anderen Warengruppen ebenfalls ein Angebot vorhanden. Eine Ausnahme bildet hiervon nur das Gartenmarktsortiment.

Größte **Magnetbetriebe** im Zentrum sind u. a. die Kaufhäuser (Sinn Leffers, C&A und Galeria Kaufhof) sowie Fachgeschäfte und -märkte (u. a. Primark, H&M und Saturn). Insgesamt existieren 16 großflächige Anbieter, die sich räumlich auf das gesamte Zentrum verteilen. Zu diesen großflächigen Anbietern zählen erfreulicherweise auch vier Lebensmittelanbieter (Rewe, Kaufpark und Netto), die für umliegende Wohngebiete die fußläufige Grundversorgung sichern.

Darüber hinaus zeigen sich einige **Leerstände** (48 Betriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 4.100 m²) in der Gelsenkirchener City, die einen räumlichen Schwerpunkt in der Hauptstraße haben (vgl. dazu auch Teil A). Diesbezüglich zeigt sich, dass die vorhandenen Leerstände im Durchschnitt eine geringe Verkaufsfläche von rd. 85 m² aufweisen. Darüber hinaus sind einige Leerstände in Nebenlagen anzutreffen, dabei ist zu berücksichtigen, dass diese sowohl für Einzelhandelsnutzungen aber vor allem auch für Anbieter von Dienstleistungen oder Gastronomie zur Verfügung stehen. Es zeigt sich jedoch eine deutliche punktuelle Leerstandsproblematik, die vor allem in der Hauptstraße liegt. Auch zeigen sich einhergehend mit diversen kleinteiligen Leerständen – insbesondere im nördlichen Bereich der Hauptstraße – einige spürbare Trading-Down Tendenzen. Die Gründe für die hohe Anzahl an Leerständen in Teilbereichen der Gelsenkirchener City lassen sich nicht pauschal benennen. Mögliche Gründe können neben einem zu hohen Mietpreis, die Lage oder ein unattraktiver Verkaufsflächenzuschnitt sein. Oftmals sind Leerstände die Folge eines ökonomischen Umstrukturierungsprozesses und damit einer starken Dynamik ausgesetzt.

Ein wichtiges **Kriterium** für die Abgrenzung des Geschäftszentrums und die Differenzierung in Haupt-, Neben- und Ergänzungs-/ Streulagen ist die Nutzungsstruktur. Die Darstellung der Einzelhandelsdichten und relevanter Magnetbetriebe ergibt dabei ein anschauliches und vergleichbares Bild des Zentrums und seiner unterschiedlichen Lagen. Die **Einzelhandelsdichte** beschreibt das Verhältnis von Einzelhandelsnutzungen zu anderen Nutzungen wie Dienstleistungen, Wohnen oder auch Leerständen in den Erdgeschossen der straßenbegleitenden Bebauung. Mit diesem Gradmesser lassen sich Unterschiede, Wertigkeiten und Konzentrationspunkte des Einzelhandels einfach und plakativ herausarbeiten.

Die **Hauptlage** (A-Lage) ist die „beste Adresse“ und das Aushängeschild eines Geschäftszentrums. Sie zeichnet sich grundsätzlich durch eine hohe Einzelhandelsdichte aus. In Toplagen größerer Städte und in Einkaufszentren beträgt diese meist zwischen 90 und 100 %. Als gut sind auch Werte zwischen 75 und 90 % einzustufen, die in vielen Geschäftszentren mittlerer und größerer Städte vorzufinden sind. Ein weiteres, wichtiges Kriterium sind Magnetbetriebe, meist großflächige Anbieter, die die Geschäftslagen prägen und für Frequenzen sorgen. Die Zentren kleinerer Städte, Stadtteilzentren oder auch die Randbereiche der Hauptlagen weisen Einzelhandelsdichten von 50 - 75 % auf. Darüber hinaus sind an Hauptlagen hohe Anforderungen an Qualität und Darstellung der Einzelhandelsbetriebe und des öffentlichen Raums zu stellen.

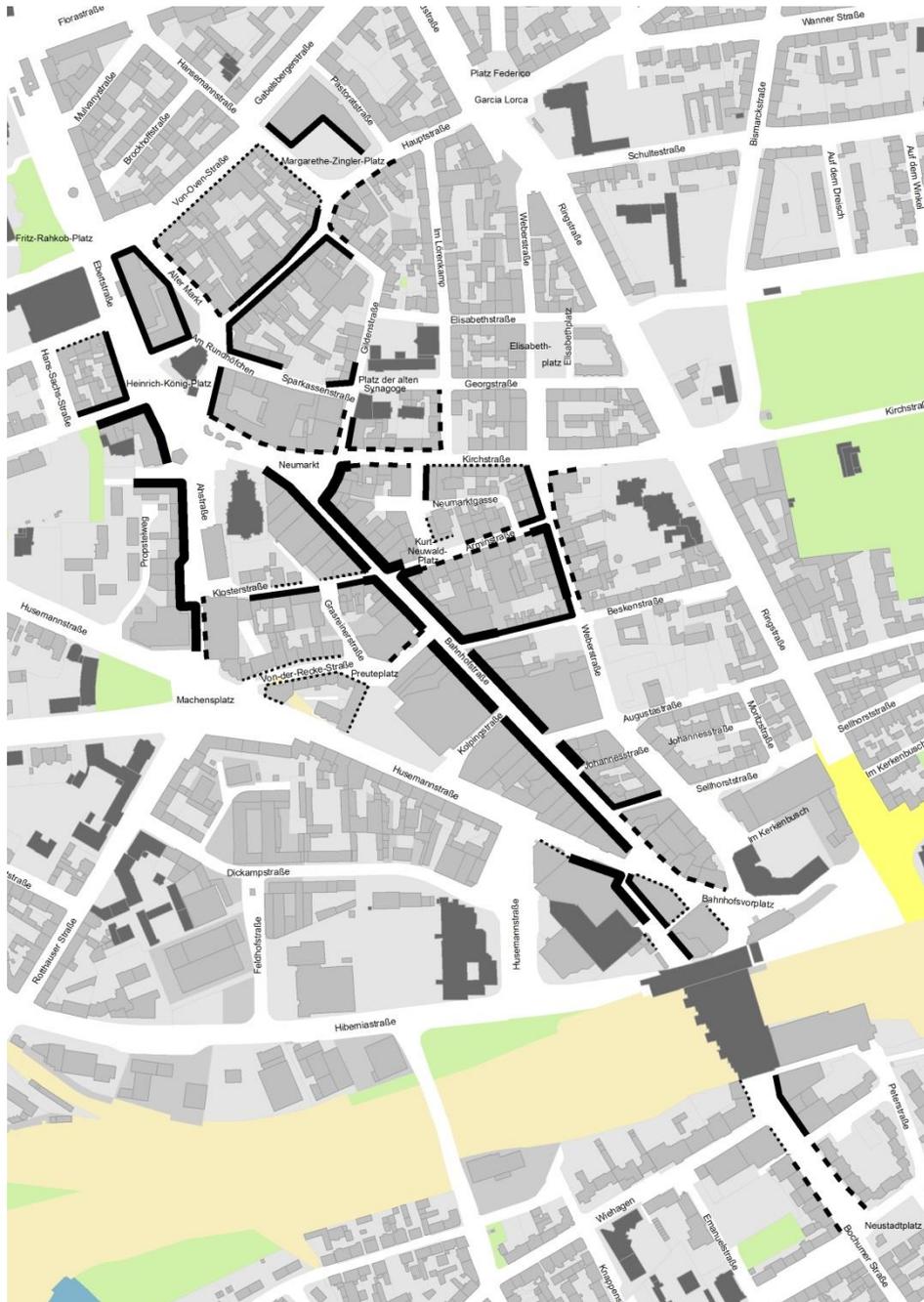
Auch in **Nebenlagen** (B-Lagen) stellt der Einzelhandel oft noch die Leitnutzung dar. Nebenlagen stehen in einem direkten funktionalen und städtebaulichen Zusammenhang mit der Hauptlage. Gute Nebenlagen weisen Einzelhandelsdichten über 50 % auf und ermöglichen damit noch einen Einkaufsbummel entlang von Geschäftsauslagen. Allerdings können je nach lokaler Situation und in Abhängigkeit von der Bedeutung der betreffenden Lage auch Geschäftsbereiche mit geringeren Einzelhandelsdichten als Nebenlagen bezeichnet werden. Die Qualität des Einzelhandels und des öffentlichen Raumes lassen in Nebenlagen meist nach, es gelten weniger „strenge“ Anforderungen. Vor allem in größeren, teilweise auch in stark touristisch geprägten Geschäftszentren existieren Nebenlagen mit hohen Einzelhandelsdichten und teilweise hochwertigen Spezialanbietern.

Ergänzungslagen (C-Lagen) und **Streulagen** werden nicht mehr durch Einzelhandelsnutzungen dominiert; vielfach existiert ein dichter Dienstleistungsbesatz. Dementsprechend liegen die Werte für die Einzelhandelsdichte unter 50 %. Teilweise weisen Streulagen nur noch vereinzelt oder gar keine Einzelhandelsnutzungen mehr auf und sind ausschließlich durch Dienstleistungsanbieter geprägt. Die Qualität der Angebote sowie des öffentlichen Raums lässt in der Regel deutlich nach. Wichtige „Ergänzungslagen“ von Geschäftszentren sind u. a. gastronomisch geprägte Abschnitte oder auch Altstadtbereiche. Grundsätzlich ist zu beachten, dass sich durch die räumliche Struktur des Geschäftsbereiches der Gelsenkirchener City eine Vielzahl an kleineren Teilräumen ergibt, die in diese Lagekategorie fallen. Sie werden an dieser Stelle nicht alle im Einzelnen aufgezählt.

Generell gilt es, möglichst hohe Einzelhandelsdichten in einer kompakten Anordnung anzustreben. Insbesondere die Hauptlagen der gewachsenen Geschäftszentren sollten sich dabei an den hohen Werten der Toplagen und Einkaufszentren orientieren.

Die wichtigste **Einzelhandelslage** mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz stellt die von Norden nach Süden verlaufende Bahnhofstraße mit dem Abschnitt zwischen Bahnhofsvorplatz und Neumarkt dar (siehe Karte 1). Dort sind zahlreiche große Filialisten, u. a. Primark, TK Maxx oder Saturn, beheimatet. Zudem befindet sich im Hauptbahnhof das Bahnhofscenter mit zahlreichen meist bekannten Filialisten. Als Nebenlagen des Hauptzentrums weisen sie eine deutlich höhere Konzentration an Dienstleistungsbetrieben und / oder öffentlichen Einrichtungen sowie Wohnnutzungen auf. Zu diesen Lagen gehört in Gelsenkirchen auch die Hauptstraße, die zwischen der Sparkassenstraße sowie der Hanseemannstraße und dem Straßenbereich am Neumarkt eine hohe Einzelhandelsdichte aufweist. Dort befinden sich zahlreiche Facheinzelhändler, die eine wichtige Ergänzung zu den großformatigen Filialisten an der Bahnhofstraße darstellen. Im nördlichen Teilbereich der Hauptstraße geht der Einzelhandelsbesatz spürbar zurück. Ebenfalls zur Nebenlage können die Straße Neumarkt, die Arminstraße und Am Rundhöfchen gezählt werden. Dort sind ebenfalls überwiegend kleine, meist inhabergeführte Fachgeschäfte zu finden. Der übrige Einzelhandelsbesatz in der Gelsenkirchener City verteilt sich auf verschiedene kleinere Gelenke, zu denen u. a. die Ahstraße, die Bochumer Straße oder die Kirchstraße zählen. Sie zählen zu den sogenannten Ergänzungslagen und werden größtenteils von anderen Nutzungen dominiert. Die übrigen Straßen im Geschäftsbereich sind deutlich geringer mit Einzelhandelsbetrieben besetzt.

Karte 1: Einzelhandelsdichte in der GE-City



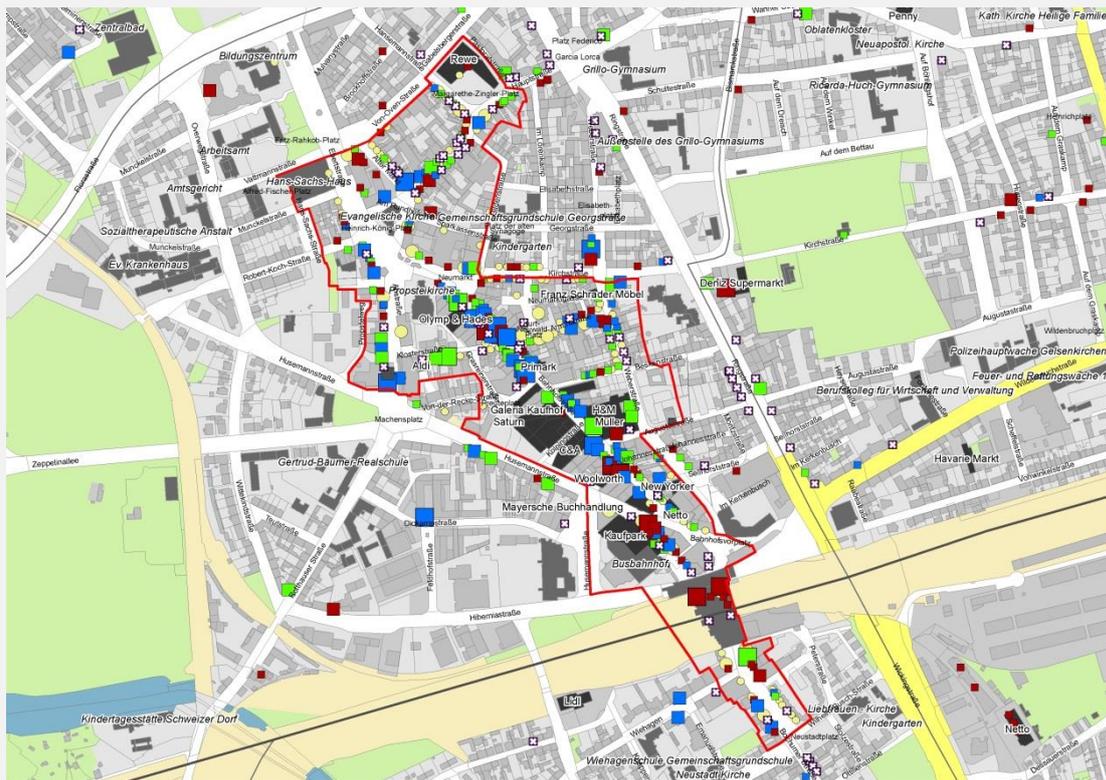
Quelle: eigene Darstellung auf Grundlage einer Einzelhandelsdichtekartierung von Junker + Kruse Juli / August 2014 mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Städtebauliche Rahmenbedingungen

Die City bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen **Mittelpunkt** der Innenstadt. Dieser multifunktionale Bereich ist durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen geprägt. Die bauliche Substanz ist insgesamt in einem zufriedenstellenden Erhaltungszustand und weist keine gravierenden Mängel auf. Dies liegt nicht zuletzt daran, dass in den letzten Jahren diverse Stadterneuerungsmaßnahmen in der Innenstadt vorangetrieben wurden. So wurde beispielsweise die Bahnhofstraße oder wird der Heinrich-König-Platz umge-

baut und der öffentliche Raum deutlich aufgewertet. Insgesamt zeigt sich dadurch ein erfreuliches Bild, auch wenn einzelne Randbereiche der Innenstadt teilweise in ihrem Erhaltungszustand sehr einfach gehalten sind. Im **Vergleich** zum Jahre 2008 und unter Berücksichtigung der aktuellen Entwicklungen haben sich geringfügige Veränderungen der Einzelhandelslagen in der Gelsenkirchener City eingestellt. Vielmehr wurde die Bahnhofstraße z. B. durch die Eröffnung des Primark-Stores (2010) als Hauptlage weiter gestärkt.

Standortprofil: Hauptzentrum Gelsenkirchen City



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage	
Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Altstadt und Süd / Neustadt
Ausdehnung / Straßen	Bereich im Norden begrenzt durch die Von-Oven-Straße und im Osten durch die Gilden- und Weberstraße. Ausdehnung über Bahnhofstraße sowie über Teile der Ebertstraße und der Bochumer Straße bis zum Neustadtplatz. Westliche Begrenzung durch Husemannstraße und Propsteiweg. Ausdehnung ca. 1,3 km in Nord-Süd-Richtung und 300 m in West-Ost-Richtung
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen-Buer ca. 8,5 km
Einzugsgebiet	Gesamtstädtisch / regional
Einzelhandelsrelevante Kennzahlen	
Gesamtverkaufsfläche	rd. 65.100 m ² (rd. 17,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	222
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	16 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 39.500 m ² (u. a. Primark, Galeria Kaufhof, C&A, Kaufpark, Mayersche Buchhandlung und Saturn)

Standortprofil: Hauptzentrum Gelsenkirchen City

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und -tiefe, zum Teil jedoch discountorientiertes Angebotsniveau
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Gesundheit und Körperpflege, Schuhe / Lederwaren, Elektronik / Multimedia, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	u. a. C&A (rd. 4.000 m ² Verkaufsfläche), Galeria Kaufhof (rd. 7.000 m ² Verkaufsfläche), Kaufpark (rd. 1.800 m ² Verkaufsfläche), Primark (rd. 5.400 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	Margarethe-Zingler-Platz, dreimal wöchentlich (dienstags, freitags und samstags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 18 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie, Büros, Banken, Frisöre und sonstige Angebote aus dem Bereich Körperpflege

Funktionsrelevante Einrichtungen

Hans-Sachs-Haus, Bahnhof, Busbahnhof und zwei Kirchen
Angrenzende Nutzungen: Kindergarten und Grundschule

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Wildenbruchstraße / Hiberniastraße, Ringstraße / Wickingstraße sowie die Flora- und Huesemannstraße
Parkmöglichkeiten	Städtische Parkhäuser (Hauptbahnhof, Robert-Koch-Straße, Bildungszentrum), Städtische Parkplätze (Huesemannstraße, Bismarckstraße, Vattmannstraße, Zentralbad, Rolandstraße, Königsstraße), Private Parkhäuser (Sellhorststraße, Bahnhofscenter, Kaufhof, Ahstraße), Private Parkplätze (Weberstraße), straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpunkte
ÖPNV	Anschluss an das DB-Schiennetz, Stadtbahnlinien sowie Buslinien

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Bandstruktur entlang der Bahnhofstraße und der Hauptstraße, Knochenstruktur zwischen den Magneten, diverse kleinteilige Neben- und Ergänzungslagen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Hauptlage Bahnhofstraße: Geschäftsbesatz mit Filialisten und inhabergeführten Geschäften, hohe Nutzungsdichten, bis Bahnhofsvorplatz bzw. Neumarkt gängiger Bran-

	<p>chenmix, teilweise moderne Architektur durchmischt mit denkmalgeschützten Häusern, wie beispielsweise das ehemalige Hotel Berliner Hof, abschnittsweise Rückgang der Einzelhandelsdichte, lediglich kleinere Bereiche, wie der Standortbereich des Netto-Marktes im Eingangsbereich des Bahnhofstraße sollten qualifiziert werden</p> <p>Bahnhofsvorplatz / Bahnhofcenter: Wichtiger Trittstein vom Hauptbahnhof in das Geschäftszentrum, geprägt durch den Magnet Kaufpark sowie durch zahlreiche kleinere Filialisten. Der Platz vermittelt einen sehr gepflegten und lebendigen Gesamteindruck und ist als attraktiver Baustein im Zentrum wahrnehmbar, teilweise sehr hochwertig sanierte Häuserfassaden</p> <p>Untere Hauptstraße, Hanseemannstraße (Nebenlage): Ab dem „Zentrum“ der Fußgängerzone in Richtung Margarethe-Zingler-Platz / Hanseemannstraße deutlicher Verlust an Qualität, in Richtung Norden zunehmende Leerstände, Billiganbieter sowie fehlende Frequenzen, wenig positive Impulse durch die Bahnhofstraße, kontinuierlicher Abwärtstrend, Trading-Down (z. B. Zunahme von Wettbüros) sichtbar, neuer Rewe-Markt am umgestalteten Margarethe-Zingler-Platz sorgt für freundliche und städtische Atmosphäre</p> <p>Obere Hauptstraße, Sparkassenstraße, Am Rundhöfchen (Nebenlage): Inhabergeführter Facheinzelhandel, größtenteils kleinteilige Struktur, teilweise durch andere Nutzungen (Gastronomie) durchmischt, teilweise aber auch niedriges Angebotsniveau, Leerstände, Sparkassenstraße von zwei Fachgeschäften geprägt</p> <p>Nebenlage Arminstraße: Einkaufsstraße mit städtischer Atmosphäre, insbesondere zwischen Weberstraße und Bahnhofstraße, Mix aus kleinteiligem Besitz und inhabergeführten Anbietern mit einer deutlichen Ausrichtung auf dem Bereich Junge Mode, vielfältige Gastronomieangebote und Lebensmittelanbieter, „individueller“ Baustein in der City mit einer teilweise hochwertigen Gestaltung des öffentlichen Raumes</p> <p>Ergänzungslagen: Weberstraße / Kirchstraße und Bochumer Straße Wichtige Ergänzungslage als Verbindungsglied zwischen den verschiedenen Lagen der City sind diversen kleineren Stadtstraßen, die teilweise deutlich von ethnischen Handel (insbesondere die Bochumer Straße) geprägt sind, teilweise einfaches und discount-orientiertes Angebot, zusätzlich noch in weiteren diversen kleinen Straßen abseits dieser Straßen finden sich noch kleinteilige Einzelhandelsangebote, die das Zentrum ergänzen</p> <p>Neumarkt / Heinrich-König-Platz: Heinrich-König-Platz als umgestalteter und moderner Stadtplatz, der eine wichtige Verbindungsfunktion mit dem Neumarkt in Richtung Bahnhof herstellt, deutlich von Dienstleistern dominiert, in direkter Nachbarschaft zum Hans-Sachs-Haus in der Ebertstraße, dem Rathaus der Stadt Gelsenkirchen, Neumarkt als historisch gewachsener Stadtplatz, teilweise einfach gehaltene Architektur</p>
<p>Gesamteindruck</p>	<p>Breit aufgestelltes Geschäftszentrum mit attraktiven Filialisten insbesondere in der Bahnhofstraße, attraktiver Heinrich-König-Platz und junger und szeniger Baustein mit der Arminstraße mit einem Gastronomie- und Dienstleistungsbereich, Nebenlagen teilweise einfaches Angebotsniveau im Einzelhandel, wenige Höhepunkte sowie teils niedrige Einzelhandelsdichten abseits der Hauptlage</p>

Standortprofil: Hauptzentrum Gelsenkirchen City

Stärken – Schwächen

Stärken	Bahnhofstraße als Hauptlage und Innenstadtmotor, junge und durchmischte Arminstraße, Hauptstraße und Nebenlagen mit individuellen Anbietern, attraktiver öffentlicher Raum, insbesondere der Heinrich-König-Platz, insgesamt kompaktes und überschaubares Geschäftszentrum mit guten verkehrlichen Anbindungen
Schwächen	Hauptlage Bahnhofstraße nicht durchgängig hochwertig, teils schwache Nebenlagen mit zahlreichen Leerständen (Hauptstraße), fehlende Magneten im nördlichen Teil des Hauptzentrums (Ausnahme: Rewe am Margarethe-Zingler-Platz), schwache funktionale Mitte (Neumarkt), teilweise discount-orientierter Einzelhandelsbesatz in der Bahnhofstraße

Versorgungsfunktion

Für das gesamte Stadtgebiet insbesondere für den südlichen Teilbereich

Potenzialflächen⁷

Auf der Potenzialfläche ‚WEKA-Karree‘ befinden sich zurzeit diverse Stellplatzflächen zwischen der Weberstraße, der Beskenstraße und der Augustastraße, gemäß der Potenzialanalyse der CIMA wird hier beispielsweise die etwaige Ansiedlung eines Nahversorgers empfohlen

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Weiterentwicklung und Profilierung des mittelzentralen Einzelhandelsbesatzes in den Haupt- und Nebenlagen, insbesondere in der Hauptstraße und der Hansemannstraße. Zusammen mit den vorhandenen Trading-Down Tendenzen in vielen Randbereichen der einzelnen Lagen, gilt es zukünftig vorhandene Flächenpotenziale aktiv zu nutzen und zu vermarkten. Ein „Auseinanderzerren“ des Zentrums ist zu verhindern. Dies gilt insbesondere für den nördlichen Straßenabschnitt der Hauptstraße.
- Sicherung und Stärkung als eines der beiden Hauptzentren der Stadt Gelsenkirchen, insbesondere vor dem Hintergrund seiner gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung mit regionaler Bedeutung für den Umlandbereich. Keine räumliche Ausdehnung des Einzelhandels über die derzeitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Aufwertung und Stärkung der diversen Ergänzungslagen (u. a. Bochumer Straße) als wichtige und attraktive städtische Straßen mit der Funktion einer Verbindungsfunktion zu den Haupt- und Nebenlagen. Diverse weitere Maßnahmen (u. a. Verbesserung der Außendarstellung, Angebotsniveau heben, attraktive Außengastronomie fördern) zur Stärkung der Multifunktionalität.

⁷ Mögliche Potenzialstandorte innerhalb der City wurden in einem Gutachten durch die CIMA Beratung + Management GmbH im Rahmen einer von der Stadt Gelsenkirchen in Auftrag gegebenen Potenzialanalyse bewertet. Gemäß dieses Ergebnisses eignet sich innerhalb des neu abgrenzten ZVB GE-City diese größere Fläche am ehesten zur einzelhandelsrelevanten Entwicklung (vgl. dazu auch CIMA Beratung + Management GmbH (2014): Potenzialanalyse zur City Gelsenkirchen. S. 64 ff Köln)

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Der zentrale Versorgungsbereich Gelsenkirchen City wird wie bisher als Hauptzentrum eingestuft.
- Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurde der zentrale Versorgungsbereich insgesamt gesehen etwas kompakter gefasst, um den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang des Zentrums zu berücksichtigen bzw. zu stärken.
- Ebenfalls orientiert sich die leicht modifizierte Abgrenzung an dem Entwicklungsziel, hinsichtlich der Vielzahl an Leerständen, ein räumliches „Ausfließen“ des Zentrums zu unterbinden (vgl. dazu auch Teil B) und die vorhandenen Flächen – insbesondere die leerstehenden Verkaufsflächen – einer neuen Nutzung zuzuführen. Die überschaubare Ausdehnung und Kompaktheit des Zentrums sollen als Stärken gesichert werden.
- Neu in die Abgrenzung wurde das denkmalgeschützte Hans-Sachs-Haus aufgenommen, welches derzeit als Rathaus der Stadt Gelsenkirchen genutzt wird. Als multifunktionaler Baustein des Zentrums wurde das Hans-Sachs-Haus daher neu in die Abgrenzung aufgenommen. Aufgrund seiner Lage ist das unter Denkmalschutz stehende großformatige Bauwerk ein wichtiges städtebauliches Element in der Innenstadt und ein zentraler Frequenzbringer für die Gelsenkirchener Innenstadt.

1.1.2 Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer

Neben der Gelsenkirchener City ist das **Hauptzentrum Buer** das zweitgrößte Gelsenkirchener Zentrum, welches den größten Angebotsstandort im nördlichen Stadtgebiet darstellt. Als wichtigster zentraler Versorgungsbereich dieses Stadtgebietes ist das Bueraner Hauptzentrum über die Bundesstraße 226 an das überörtliche Straßennetz angebunden. Mehrere Bus- sowie Stadtbahnlinien binden das Zentrum in das Gelsenkirchener und überregionale ÖPNV-Netz ein. Zudem gibt es Radwegeverbindungen und eine gute fußläufige Erreichbarkeit aus den umliegenden Wohnsiedlungsbereichen.

Kenndaten der Einzelhandelsituation

Der zentrale Versorgungsbereich Buer ist mit 159 Einzelhandelsbetrieben und rund 36.300 m² Verkaufsfläche (ohne Leerstände) das zweitgrößte Gelsenkirchener Zentrum.

Tabelle 2: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptzentrum GE-Buer

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ² *	Anteil am Gesamtbestand in Gelsenkirchen
Nahrungs- und Genussmittel	4.560	5%
Blumen (Indoor) / Zoo	320	3%
Gesundheits- und Körperpflegeartikel	2.480	13%
PBS** / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	1.460	15%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	8.820	6%
Bekleidung	13.050	25%
Schuhe / Lederwaren	2.070	24%
Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren	1.720	13%
Spielwaren / Hobbyartikel	390	10%
Sport und Freizeit	500	6%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	17.730	20%
Wohnrichtung	2.490	13%
Möbel	1.040	3%
Elektro / Leuchten	1.790	18%
Elektronik / Multimedia	2.910	26%
medizinische und orthopädische Art.	560	16%
Uhren / Schmuck	630	32%
Baumarktsortimente	280	1%
Gartenmarktsortimente	< 100	0%
Überwiegend langfristiger Bedarf	9.780	6%
Gesamt inkl. „Sonstiges“ (nicht separat aufgeführt)	36.330	10%

Quelle: eigene Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli / August 2014

* Papier / Büroartikel / Schreibwaren ** Glas, Porzellan, Keramik, aufgrund von Rundungen kann es zu Abweichungen in den Summen kommen

Der **Angebotsschwerpunkt** liegt typischerweise in der mittelfristigen Bedarfsstufe und zeigt eine deutliche Konzentration im Bekleidungsbereich (rd. 13.000 m² Verkaufsfläche) sowie darüber hinaus in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd.

4.600 m² Verkaufsfläche), wo ebenfalls zahlreiche strukturprägende Anbieter vorhanden sind. Darüber ist in fast allen anderen Warengruppen ebenfalls ein Angebot vorhanden. Im Vergleich zu der Gelsenkirchener City zeigt sich gemessen an der durchschnittlichen Verkaufsfläche pro Betrieb (rd. 228 m² pro Betrieb) eine sichtbare kleinteiligere Einzelhandelsstruktur, die auch von zahlreichen inhabergeführten Facheinzelhändlern geprägt wird.

Zu den größten **Magnetbetrieben** im Bueraner Hauptzentrum zählen die Kaufhäuser (Sinn Leffers, C&A) sowie Fachgeschäfte und -märkte (u. a. H&M und Saturn). Zu diesen großflächigen Anbietern zählen, wie in der GE-City, erfreulicherweise auch hier vier Lebensmittelanbieter (Rewe, Aldi, Super Bio und Netto), die für umliegende Wohngebiete die fußläufige Grundversorgung sichern. Insgesamt existieren 10 großflächige Einzelhandelsbetriebe, die sich räumlich auf das gesamte Zentrum verteilen. In Bezug auf die vorhandenen Leerstände zeigt sich gegenüber der GE-City ein leicht positiveres Gesamtbild. Insgesamt stehen ca. 1.800 m² Verkaufsfläche leer, die sich auf insgesamt 26 leerstehende Betriebe verteilt. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 14 %, gegenüber der GE-City (rd. 18 %). Wie in der GE-City sind auch hier die vorhandenen Leerstände eher kleinteilig (rd. 69 m² pro Betrieb), wobei eine räumliche Konzentration im Bereich der Maximilianstraße zu beobachten ist. Insgesamt können hierfür, wie bereits für die Gelsenkirchener City, jedoch keine pauschalen Gründe formuliert werden.

Positiv ist festzuhalten, dass im Zuge der Nachnutzung des ehemaligen Karstadt- bzw. Hertie-Warenhauses im Herzen des Bueraner Zentrums an der Hochstraße / Ecke Altmarkt bereits einige Leerstände durch neue Nutzungen (u. a. durch die Anbieter Xenos und Rossmann) aufgefangen werden konnten. Dies zeigt insgesamt eine sehr erfreuliche Entwicklung in dem Bueraner Hauptzentrum und insbesondere in seiner wichtigsten Einkaufslage, der Fußgängerzone der Hochstraße. Positive Synergieeffekte für Nachbarlagen, wie beispielsweise die Maximilianstraße, sind daher weiter zu erwarten.

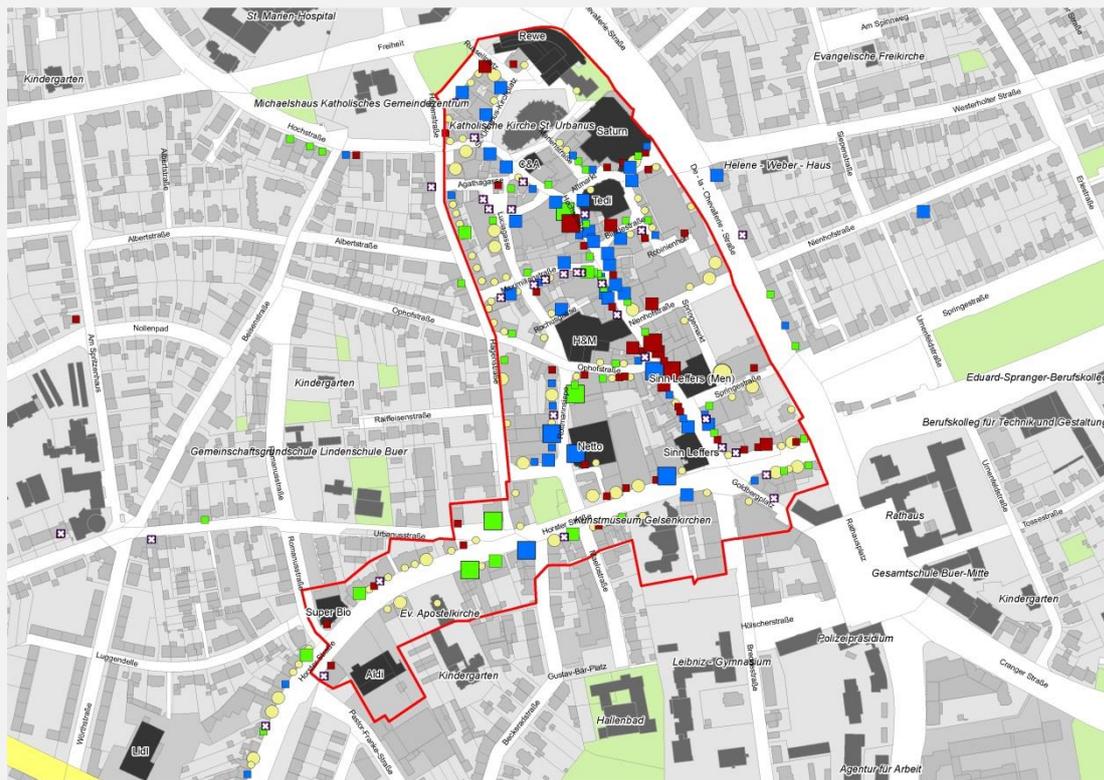
Die **Einzelhandelsdichte** als wichtiges Kriterium zur Bestimmung von Lagekategorien zeigt, dass die Hochstraße zwischen der Horster Straße (1a-Lage) im Süden und dem St.-Urbanus-Kirchplatz im Norden samt direkten angrenzenden Straßen, wie der Blindestraße und dem Altmarkt weiterhin die wichtigste Einzelhandelslage in Buer ist. Hier ist ein dichter, abwechslungsreicher Einzelhandelsbesatz durchmisch mit diversen Dienstleistungsangeboten vorhanden, der u. a. auch die Magnetbetriebe H&M, C&A sowie Sinn Leffers beherbergt. Dies gilt auch für die abgehenden Stichstraßen (Blindestraße, Marienstraße, Maximilianstraße), wo eine Einzelhandelsdichte von bis zu 90 % zu beobachten ist (1b-Lage).

Als **Nebenlagen** des Bueraner Hauptzentrums, die eine deutlich geringe Einzelhandelsdichte aufweisen sind die Rottmannsievepe, die Ophofstraße, die Marienstraße und die Springestraße. Das dort lokalisierte Angebot beschränkt sich zumeist auf kleinere Facheinzelhändler bzw. wird durch preisorientierte Angebote ergänzt. Aufgrund der Kompaktheit des Zentrums zeigen auch die vermeintlichen **Ergänzungslagen** zu der beispielsweise die Luciagasse und die Hagenstraße gezählt werden können, in einzelnen Teilbereichen ebenfalls vergleichsweise hohe Dichten. Es zeigt sich insgesamt jedoch aufgrund der Zentrumsstruktur weiterhin eine klare Orientierung der Haupt- und Nebenlage des Einzelhandels in den Kernbereich. Randbereiche, wie die Straße Rottmann-

ren konsequent städtebaulich aufgewertet. Es zeigt sich jedoch fast im gesamten Bueraner Zentrum hinsichtlich der städtebaulichen Rahmenbedingungen ein positives Erscheinungsbild, welches in ein teilweise historisch erhaltendes Ambiente eingepflegt ist. Neben der Sanierung des öffentlichen Bereiches der Propsteikirche, wurde sowohl der wichtige südliche Eingangsbereich in das Bueraner Zentrum am Goldbergplatz als auch größere Teilbereiche der Horster Straße konsequent städtebaulich aufgewertet. Auch im privaten Bereich zeigen sich in großen Teilen, u. a. mit der Sanierung des ehemaligen Hertie-Warenhauses, eine hohe Investitionsbereitschaft und ein Vertrauen in den Bueraner Standort.

Dies zeigt auch im **Vergleich** zu 2008 eine grundsätzliche positive Entwicklung im Bueraner Hauptzentrum, welches insbesondere mit der Reaktivierung der ehemaligen Hertie-Immobilie weiter gestärkt wurde.

Standortprofil: Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Nord / Buer
Ausdehnung / Straßen	Bereich begrenzt im Norden durch Freiheit und im Osten durch die De-la-Chevallerie-Straße. Ausdehnung über Hochstraße und Horster Straße bis zur Pastor-Franke-Straße. Westliche Begrenzung durch die Hagenstraße. Ausdehnung ca. 700 m in Nord-Süd-Richtung und ca. 450 m in West-Ost-Richtung
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen City ca. 8,5 km
Einzugsgebiet	Gesamtstädtisch / regional

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Gesamtverkaufsfläche	rd. 36.300 m ² (rd. 9,6 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	159
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	10 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 17.000 m ² (Tedi, Saturn, Rewe, Aldi, Depot, H&M, Sinn Leffers, Sinn Leffers Men, Netto und C&A)

Standortprofil: Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Umfassendes und vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und -tiefe, zum Teil gehobenes Angebotsniveau, in den Randbereichen teilweise discountorientiert
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel, Elektronik / Multimedia, Wohneinrichtung, Schuhe / Lederwaren
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	u. a. H&M (rd. 1.200 m ² Verkaufsfläche), Rewe (rd. 1.600 m ² Verkaufsfläche), Saturn (rd. 3.400 m ² Verkaufsfläche), Sinn Leffers (rd. 3.600 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	De-la-Chevallerie-Straße, dreimal wöchentlich (dienstags, donnerstags und samstags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 14 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie, Frisöre und sonstige Angebote aus dem Bereich Körperpflege, Büros und Banken

Funktionsrelevante Einrichtungen

Kunstmuseum und Kirchen (Katholische Kirche St. Urbanus und Evangelische Apostelkirche)
Angrenzende Nutzungen: Rathaus Buer, Kindergarten, diverse Schulinrichtungen und Katholisches Gemeindezentrum

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über De-la-Chevallerie-Straße / Kurt-Schumacher-Straße, Goldbergstraße
Parkmöglichkeiten	Städtische Parkplätze (Breddestraße, Rathausparkplatz, Turmstraße), Private Parkhäuser (Rottmannsieve, De-la-Chevallerie-Straße), Private Parkplätze („Markt“), straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an diverse Stadtbahnlinien sowie Buslinien

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Bandstruktur entlang der Hochstraße und der westlich verlaufenden Parallelstraße, Knochenstruktur mit diversen kleinteiligen Ergänzungslagen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	1a-Hauptlage Hochstraße: Geschäftsbesatz mit Filialisten und inhabergeführten Geschäften, sehr hohe Nutzungsdichten, Fußgängerzone Hochstraße als Einkaufsmag-

	<p>net mit typischen Centermix, 1a-Lage, durch Beseitigung von Leerständen und Reaktivierung der Hertie-Immobilie als wichtigster Einzelhandelsbaustein stabilisiert, deutliche Steigerung der Passantenfrequenzen im direkten Umfeld</p> <p>1b-Hauptlage Blindestraße / Maximilianstraße / Marienstraße: Geschäftsbesatz mit zahlreichen inhabergeführten Geschäften, ebenfalls hohe Nutzungsdichte, teilweise hochwertige und sanierte Architektur, abschnittsweise Rückgang der Einzelhandelsdichte, im Vergleich zur Hochstraße eher als 1b-Lage einzustufen</p> <p>Nebenlagen u. a. Rottmannsieve / Ophofstraße / Marienstraße / Springestraße: Verkehrs- und Einkaufsstraßen mit städtischer und belebter Atmosphäre, deutlich von kleinteiligen inhabergeführtem Einzelhandel geprägt, punktuell durchmischt von typischen Filialisten, in den Randbereichen ist oftmals ein einfaches Angebot zu finden, positive Impulse durch die Reaktivierung der Hertie-Immobilie sind auch für die Nebenlagen zu erwarten</p> <p>Horster Straße: Südlicher Eingangsbereich in das Zentrum, hochwertig sanierter Straßenraum mit vielfältigen Nutzungen, beheimatet auch eine größere ÖPNV-Haltstelle am Goldbergplatz, aus einzelhandelsrelevanter Sicht überwiegend von inhabergeführten Einzelhandel geprägt, zusätzliche Magnetbetriebe (Aldi, Super Bio) am westlichen Randbereich des neu abgegrenzten Zentrums</p> <p>Luciagasse, Rochusgasse, Hagenstraße (Ergänzungslagen): Deutlich von Dienstleistern geprägt, trotz der Verkehrsbelastung mit Qualitäten, deutlich weniger Frequenz, sehr unterschiedliche Qualität in Bezug auf den Einzelhandel, teilweise einfaches und preisorientiertes Angebot, in Teilbereichen auch hochwertige Filialisten (bspw. Marco Polo in der Rochusgasse)</p> <p>Dom-Platte / St. Urbanus Kirchplatz: Städtebauliches und attraktives „Markenzeichen“ des Bueraner Hauptzentrums, wichtiges funktionales Bindeglied zur Hauptlage, mit der Ansiedlung des modernen Rewe-Marktes ist ein neuer Magnet für den nördlichen Innenstadtbereich vorhanden. Zusätzlich konnten neue, teilweise hochwertige Filialisten und Angebote in diesem Bereich angesiedelt werden (u. a. Jack Wolfskin)</p> <p>Markthalle: Als ergänzendes „Zentrum“ für Dienstleister und Gastronomen mit einer modernen Architektur, jedoch in leicht abgesetzter Lage, benachbarter Marktplatz am östlichen Randbereich</p>
Gesamteindruck	<p>Breit aufgestelltes Geschäftszentrum mit zahlreichen Filialisten sowie ergänzendem inhabergeführtem Facheinzelhandel, in Haupt- und Nebenlagen vergleichsweise hochwertiger Besatz, städtebaulich attraktiver Dom-Platz, revitalisierter und „neuer“ Einzelhandelsbaustein in der ehemaligen Hertie-Immobilie, Nebenlagen mit teilweise einfachem Angebotsniveau, moderne Markthalle mit diversen Gastronomie- und Dienstleistungsangeboten, insgesamt sehr attraktiver öffentlicher Straßenraum in einem größtenteils historisch geprägten Stadtkern</p>

Standortprofil: Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer

Stärken – Schwächen

Stärken	Zahlreiche Magnetbetriebe, Revitalisierung eines ehemaligen Warenhauses (Hertie), moderner Versorgungsbaustein am Rand des Zentrums (Rewe), attraktiver öffentlicher Raum eingebettet in eine historische Stadtstruktur mit zahlreichen denkmalgeschützten Häusern, insgesamt kompaktes und überschaubares Geschäftszentrum mit guten verkehrlichen Anbindungen
Schwächen	Leicht räumlich abgesetzte Markthalle bzw. Marktplatz, Nebenlagen teilweise deutlich von einem niedrigen Angebotsniveau geprägt, insbesondere Teiler der Rottmannsieve

Versorgungsfunktion

Für das gesamte Stadtgebiet, insbesondere für den nördlichen Teilbereich

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

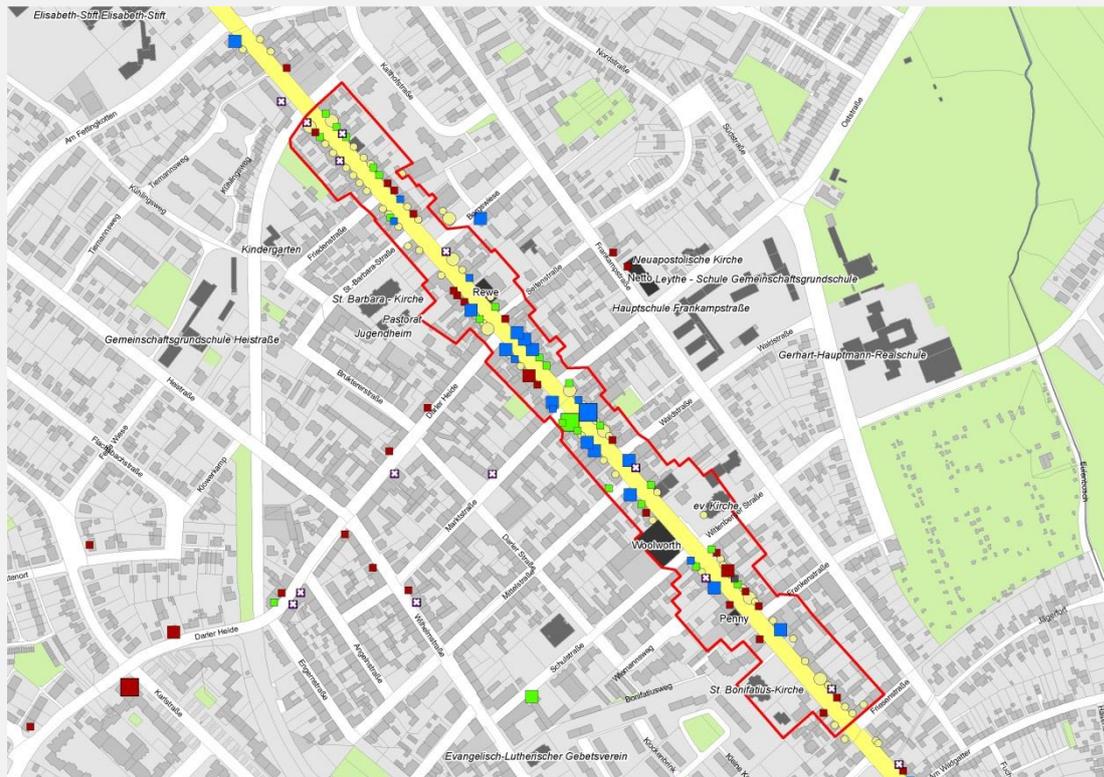
- Weiterentwicklung und Profilierung des mittelzentralen Einzelhandelsbesatzes in den Haupt- und Nebenlagen, insbesondere in den Nebenlagen.
- Sicherung und Stärkung als Hauptzentrum der Stadt Gelsenkirchen, insbesondere vor dem Hintergrund seiner gesamtstädtischen Versorgungsbedeutung mit regionaler Bedeutung für den Umlandbereich und insbesondere für das nördliche Gelsenkirchener Stadtgebiet.
- Keine räumliche Ausdehnung des Einzelhandels über die derzeitige Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches.
- Stabilisierung der Einzelhandelsstruktur im Bereich der Maximilianstraße. Dort sind auch im Zuge der Reaktivierung der Hertie-Immobilie positive Synergieeffekte für die vorhandenen Leerstände zu erwarten.
- Aufwertung und Stärkung der Rottmannsieve / Luciagasse als attraktive städtische Straße mit der Funktion einer Nebenlage. Diversere weitere Maßnahmen (u. a. Verbesserung der Außendarstellung, Angebotsniveau heben, attraktive Gastronomie fördern) zur Stärkung der Multifunktionalität.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Der zentrale Versorgungsbereich Gelsenkirchen Buer wird wie bisher als Hauptzentrum eingestuft.
- Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurde der zentrale Versorgungsbereich insgesamt größer gefasst, um den städtebaulichen und funktionalen Zusammenhang des Zentrums zu berücksichtigen bzw. zu stärken. So wurden der westliche Teilbereich der Horster Straße sowie der Bereich um den Goldbergplatz, der früher Bestandteil des zentralen Versorgungsbereichs (Nahversorgungszentrum Horster Straße Nord) war, in das Hauptzentrum neu integriert. Die neue Abgrenzung erstreckt sich bis zum Aldi-Markt bzw. Super Biomarkt an der Romanusstraße.
- Vor allem dieser Straßenbereich wurde im Zuge städtebaulicher Sanierungsmaßnahmen in den letzten Jahren konsequent durch die Stadt Gelsenkirchen aufgewertet und gewährleistet heute einen modernen und attraktiven Straßenraum, der insbesondere eine sehr gute fußläufige Verbindung in Richtung Goldbergplatz / Hochstraße besitzt. So ist dieser Bereich deutlich als funktionaler Bestandteil des Buerner Hauptzentrums erkennbar. Die beiden Magnete am westlichen Randbereich sind verkehrlich hervorragend an das restliche Zentrum angebunden.
- Trotz der Erweiterung der Abgrenzung des Zentrums ist durch die hohe städtebauliche Qualität sowie durch die hohe Nutzungsdichte entlang der Horster Straße die Kompaktheit weiterhin vorhanden.

1.1.3 Nebenzentrum Erle – Cranger Straße

Standortprofil: Nebenzentrum Erle – Cranger Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Ost / Erle
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Cranger Straße. Ausdehnung ca. 1 km

Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ca. 3,6 km
Einzugsgebiet	Stadtteil Erle (rd. 25.800 Einwohner)

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Gesamtverkaufsfläche	rd. 9.600 m ² (rd. 2,5 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	70
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Zwei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.500 m ² (Woolworth und Rewe)

Standortprofil: Nebenzentrum Erle – Cranger Straße

Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite. Kleinteiliger, inhabergeführter Facheinzelhandel wird ergänzt um filialisierte Angebote.
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	<p>A pie chart illustrating the distribution of demand types. The chart is divided into three segments: a red segment representing 'kurzfristiger Bedarf' at 33%, a blue segment representing 'mittelfristiger Bedarf' at 46%, and a green segment representing 'langfristiger Bedarf' at 21%. A legend to the right of the chart identifies each segment with a colored square.</p>
Magnetbetriebe	Penny (rd. 600 m ² Verkaufsfläche), Rewe (rd. 950 m ² Verkaufsfläche), Woolworth (rd. 1.500 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	Marktstraße, zweimal wöchentlich (mittwochs und freitags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 9%
Dienstleister im EG	
	Schwerpunkt: Gastronomie und Büros
Funktionsrelevante Einrichtungen	
	Kirchen (St. Bonifatius Kirche und evangelische Kirche an der Wittenberger Straße) Angrenzende Nutzungen: Kirche, Jugendheim, Kindergarten und diverse Bildungseinrichtungen
Verkehrliche Anbindung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Cranger Straße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf den Grundstücken der Betriebe von Penny, Rewe und Woolworth, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpunkte
ÖPNV	Anschluss an eine Stadtbahnlinie (301) und an Buslinien (342, 381, 397, 398 und der NE 11)
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandartig entlang der Cranger Straße
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Prägende Einzelhandelsbetriebe sind diverse Betriebe entlang Cranger Straße (u. a. Woolworth, Rewe), zwei Kirchen als städtebaulich markante Bausteine
Gesamteindruck	Bandartiges und traditionelles Nebenzentrum mit einer klaren Struktur; dennoch ist es durch die vielseitigen Nutzungen gut belebt und kann seiner Funktion als Versorgungs- und Nebenzentrum gerecht werden.

Standortprofil: Nebenzentrum Erle – Cranger Straße

Stärken – Schwächen

Stärken	Belebtes Zentrum an einer historisch gewachsenen Hauptverkehrsstraße, durchgängige Nutzungsdichte, kleinteiliger, inhabergeführter Facheinzelhandel, der durch filialisierte Angebote ergänzt wird, fast komplettes Warenangebot an dem Standort vertreten
Schwächen	Stark durch den motorisierten Individualverkehr belastet, oftmals discountlastige Angebote (u. a. KIK, Zeeman, Kodi, NKD)

Versorgungsfunktion

Für den Stadtteil Erle

Potenzialflächen

St. Bonifatius Kirche und die Grundstücke der evangelischen Kirche an der Wittenberger Straße

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

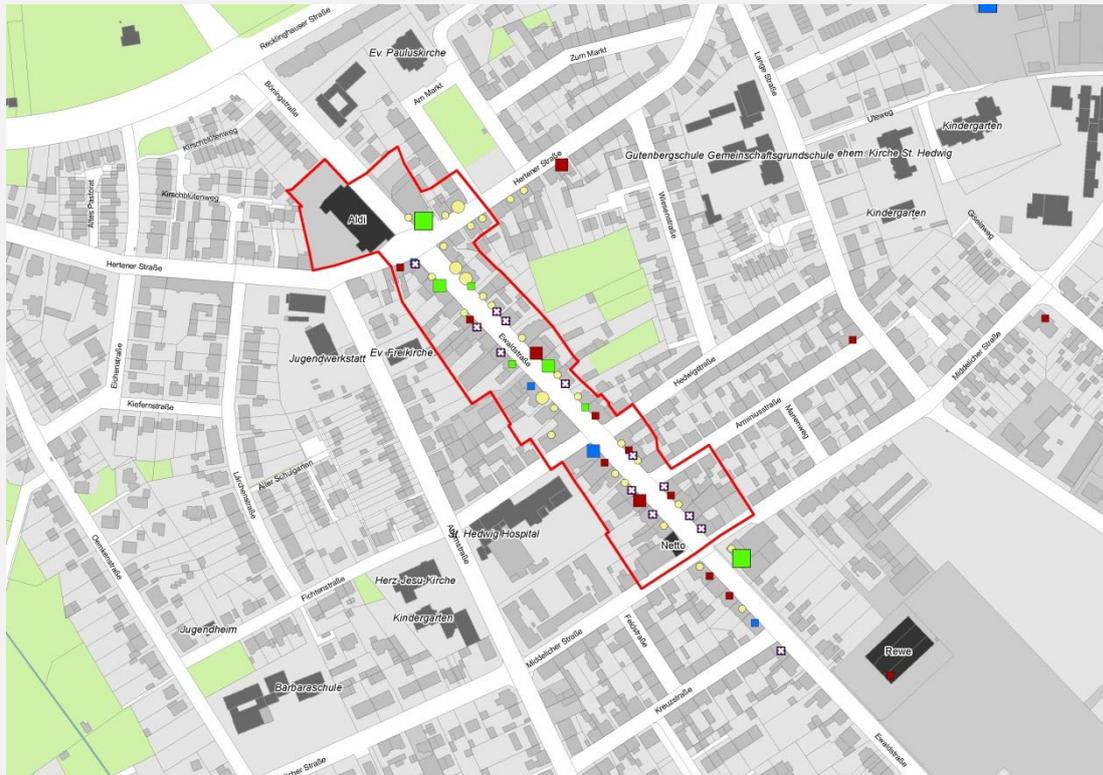
- Das Nebenzentrum übernimmt eine prägende Rolle im Stadtteil und wird seiner Versorgungsaufgabe gerecht. Die zahlreichen Filialisten und Magnetbetriebe entlang der gesamten Cranger Straße binden einen erheblichen Teil der Kaufkraft und sind ein wichtiger Frequenzbringer für das Zentrum. Die darüber hinausgehenden Nutzungen sind vorwiegend kleinteilig und discountorientiert geprägt. Darüber sind zahlreiche Dienstleister (insbesondere an Gastronomen) entlang des bandartigen Zentrums vertreten. Auch deshalb ist die Nutzungsdichte vergleichsweise sehr hoch.
- Die beiden vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter sind vergleichsweise zukunftsfähig und stabil aufgestellt. Hinsichtlich der derzeit vorhandenen Gesamtverkaufsfläche im kurzfristigen Bedarfsbereich ergeben sich quantitative Entwicklungsspielräume zur Sicherung des Zentrums.
- Das Nebenzentrum ist somit unter Berücksichtigung seiner Versorgungsfunktion vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu sichern und zu stärken.
- Neben der Stärkung des Angebotes in der kurzfristigen Bedarfsstufe ist vor allem auch die Entwicklung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten – hinsichtlich der Differenzierung bzw. Qualifizierung des Einzelhandelsangebotes – zu empfehlen. Weitere, insbesondere zentrenrelevante Einzelhandelsentwicklungen über die Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches hinaus, sind auszuschließen, d. h. ein „Ausfließen“ des Zentrums an den Randbereichen ist zu verhindern.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Der zentrale Versorgungsbereich des Nebenzentrums Erle wurde gegenüber der Abgrenzung aus dem EHK 2008 leicht verkleinert. Dies betrifft insbesondere den nördlichen Teilbereich im Kreuzungsabschnitt Bahnstraße / Am Fettingkotten. Dort befinden sich nur wenige Einzelhändler oder Dienstleister, so dass ein deutlicher Bruch zum eigentlichen Zentrum entsteht.
- Entsprechend der heutigen Rechtsprechung (vgl. Kapitel 1.1) wurde der zentrale Versorgungsbereich in diesem Straßenraum daher neu abgegrenzt.
- Mit der St. Bonifatius Kirche im südlichen Randbereich des Zentrums und der evangelischen Kirche an der Wittenberger Straße bestehen zwei etwaige Potenzialflächen und somit die Möglichkeit das Zentrum zukünftig weiter zu verdichten und die wohnungsnah Grundversorgung zu stärken.
- Der zentrale Versorgungsbereich Erle – Cranger Straße wird wie bisher als Nebenzentrum (gemäß der räumlich-funktionellen Einordnung des EHK 2008 als Nebenzentrum) eingestuft.

1.1.4 Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße

Standortprofil: Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Ost / Resse
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Ewaldstraße bis zur Middelicher Straße. Ausdehnung ca. 350 m
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ca. 3,8 km
Einzugsgebiet	Stadtteil Resse (rd. 11.500 Einwohner)

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Gesamtverkaufsfläche	rd. 3.600 m ² (rd. 1,0 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	19
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 900 m ² (Aldi)

Standortprofil: Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungorientiertes Angebot mit ergänzenden Anbietern des langfristigen Bedarfs
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Aldi (rd. 900 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 39 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie, Handwerksbetriebe, Büros

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Jugendwerkstatt, Kindergarten, St. Hedwig Hospital und diverse Kirchen sowie Bildungseinrichtungen

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Ewald- und Börningstraße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des St. Hedwig Hospitals, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpunkte
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 241, 249, 381

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Bandartig entlang der Ewaldstraße
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Magnetbetriebe in den Randlagen, durch die kompakte bandartige Struktur, jedoch mit hoher Nutzungsdichte
Gesamteindruck	Verkehrsbelastetes Zentrum mit Entwicklungspotenzial, Leerstandskonzentration im Kern; daneben: Nutzungsmischung mit teilweise spezialisiertem Facheinzelhandel

Standortprofil: Nebenzentrum Resse – Ewaldstraße

Stärken – Schwächen

Stärken	Städtebaulich attraktives bandartiges Zentrum mit einer modernen und großzügigen Straßenraumgestaltung für Fußgänger, durchgängige Nutzungsmischung mit zwei strukturprägenden Lebensmittelanbietern, ergänzt durch verschiedene teilweise stark spezialisierte Facheinzelhändler
Schwächen	Fehlende städtebaulich funktionelle Anbindung zum neuen Versorgungsbaustein Rewe, Wohnnutzung dominiert im südöstlichen Teilbereich der Ewaldstraße, deutliche Leerstandskonzentration im Kern des Zentrums, teilweise verkehrlich stark belastet, der mittelfristige Bedarfsbereich ist kaum vertreten

Versorgungsfunktion

Für den Stadtteil Resse

Potenzialflächen

Gegenüber dem Netto-Markt im Blockbereich Arminiusstraße und Middelicherstraße befindet sich eine kleinere Potenzialfläche, der leerstehende Lemmi Supermarkes bietet ebenfalls Potenzial zur etwaigen Stärkung und Sicherung des Zentrums

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Das Nebenzentrum Resse - Ewaldstraße ist zurzeit ein lineares Zentrum, das zwar auch vom Kfz-Verkehr dominiert wird, jedoch eine ansprechende Straßenraumgestaltung aufweist. Es wird seiner Versorgungsaufgabe, insbesondere im Hinblick auf die Grundversorgung durch zwei strukturprägende Anbieter, gerecht.
- Der Einzelhandelsbaustein Rewe am Randbereich der Ewaldstraße ist funktional nicht an das Zentrum angebunden. Ab Höhe des Kreuzungsbereiches Middelicherstraße dominiert zunehmend die Wohnnutzung.
- Mit dem leerstehenden Lemmi Supermarkt besteht die Möglichkeit typische und derzeit kaum vorhandene zentrenrelevante Sortimente (beispielsweise Bekleidung oder Schuhe / Lederwaren) anzusiedeln.
- Es wird vor allem empfohlen, die Entwicklung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, hinsichtlich der Differenzierung bzw. Qualifizierung des Einzelhandelsangebots, voranzutreiben. Dies gilt insbesondere für den Kernbereich des Zentrums in dem spürbare Leerstände vorhanden sind.
- Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist die Funktion des Nebenzentrums zu sichern.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Gegenüber der Abgrenzung aus dem EHK 2008 wurde der zentrale Versorgungsbereich leicht verkleinert. Diese Verkleinerung ergibt sich größtenteils aus der fehlenden Kompaktheit und Anbindung des Rewe-Marktes an den südöstlichen Bereich der Ewaldstraße. So sind zwischen dem Anbieter Rewe bis hin zur Straßenkreuzung Ewaldstraße / Middelicherstraße auf einer relativ langen Strecke nur sehr wenige, kleine Einzelhandelsanbieter zu finden. Ab der Kreuzstraße bis zum Rewe-Markt dominiert die Wohnnutzung. Im Zusammenspiel ist deshalb in diesem Teilabschnitt ein klarer Zentrencharakter ablesbar. Dementsprechend wurde dieser kleinere Teilabschnitt aus der neuen Abgrenzung entnommen.
- Der zentrale Versorgungsbereich Resse wird wie bisher als Nebenzentrum (gemäß der räumlich-funktionellen Einordnung des EHK 2008 als Nebenzentrum bezeichnet) eingestuft.

1.1.5 Nebenzentrum Horst – Essener Straße

Standortprofil: Nebenzentrum Horst – Essener Straße⁸



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	West / Horst
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Essener Straße zwischen Bottroper Straße und Turfstraße einschließlich Hippolytusstraße und Josef-Bücher-Platz. Ausdehnung ca. 600 m
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ca. 6,0 km und zum Hauptzentrum Gelsenkirchen City ca. 8,0 km
Einzugsgebiet	Stadtteil Horst (rd. 19.500 Einwohner)

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Gesamtverkaufsfläche	rd. 6.500 m ² (rd. 1,7 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	47
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 m ² (Rewe)

⁸ Die Fußgängerzone der Essener Straße wurde im Laufe der Erstellung des Endberichtes für den motorisierten Individualverkehr freigegeben.

Standortprofil: Nebenzentrum Horst – Essener Straße

Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Vielseitiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsstufen und in differenzierter Angebotsbreite und -tiefe mit Schwerpunkt im überwiegend kurzfristigen Bedarf
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Rewe (rd. 1.200 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	Josef-Büscher-Platz, Marktplatz Horst-Nord einmal wöchentlich (mittwochs)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 24 %
Dienstleister im EG	
	Schwerpunkt: Gastronomie, Ärzte, Frisöre und sonstige Angebote aus dem Bereich Körperpflege
Funktionsrelevante Einrichtungen	
	Kirche (Katholische Kirche St. Hippolytus) Angrenzende Nutzungen: Schloss Horst, Hallenbad, Kindergarten, Förderschule und Grundschule, diverse Banken, St- Josef Hospital
Verkehrliche Anbindung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Turfstraße und Schmalhorststraße
Parkmöglichkeiten	Straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Straßenbahn der Linie 301 und an die Stadtbahn U 11, Buslinien SB36, 252, 253, 258, 259, 260, 296, 383, NE14
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Überwiegend bandartig entlang der Essener Straße
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Einzelhandelsbesatz mit einer kompakten Struktur, zwei erkennbaren Lagen in der Essener Straße (ehemalige Fußgängerzone, östlicher Abschnitt der Essener Straße), angrenzender großer Stadtplatz Josef-Büscher-Platz, Städtebaulich zentrale und markante Kirche (Kath. Kirche St. Hippolytus)
Gesamteindruck	Freundlich wirkendes Zentrum mit historischen Bausteinen entlang der Essener Straße und neuzeitlicheren Ergänzungen, dadurch lebendiger Gesamteindruck mit kleinstädtischer Atmosphäre und vielfältigen Aufenthaltsmöglichkeiten, ehemalige Fußgängerzone der Essener Straße mit jedoch schwacher Frequenz

Standortprofil: Nebenzentrum Horst – Essener Straße

Stärken – Schwächen

Stärken	„Zweigeteiltes“ Zentrum mit unterschiedlich „starken“ bzw. „schwachen“ Einzelhandelslagen, teils hohe Nutzungsdichten im östlichen Abschnitt der Essener Straße, freundliche Atmosphäre und teilweise sehr gute städtebauliche Qualität. Im Abschnitt der Essener Straße zwischen Industriestraße und Turfstraße: dichter Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz mit strukturprägendem Lebensmittelanbieter Rewe
Schwächen	Deutlich geringer Einzelhandelsbesatz entlang der ehemaligen Fußgängerzone der Essener Straße, die trotz ihrer ansprechenden städtebaulichen Gestaltung keine positive Wirkung auf angrenzende Nutzungen hat. Durch die Öffnung der Straße für den motorisierten Individualverkehr ergeben sich neue Möglichkeiten und Synergieeffekte für den Einzelhandel

Versorgungsfunktion

Für den Stadtteil Horst und angrenzende Siedlungsbereiche

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Das Nebenzentrum Essener Straße wird seiner Versorgungsaufgabe im Einzugsbereich derzeit gerecht. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist derzeit lediglich ein strukturprägender Anbieter in diesem Zentrum vorhanden. Dieser befindet sich im Eingangsbereich zur Essener Straße. Eine Ergänzung des Angebotes zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion ist zukünftig daher anzustreben.
- Mit der Öffnung der Fußgängerzone der Essener Straße für den motorisierten Individualverkehr ist gleichzeitig eine Verbesserung und Optimierung der Nutzungssituation dieses Bereiches anzustreben. Derzeit dominieren in diesem Bereich zahlreiche Leerstände, die nicht mit der ansprechenden städtebaulichen Gestaltung des Straßenraumes korrespondieren. Neue Betriebe sollten daher auf diesen Bereich gelenkt werden.
- Hinsichtlich anderer Bedarfsstufen und typischen zentrenrelevanten Sortimenten (Bekleidung, Schuhe, Sport und Freizeit) ist das Zentrum gut aufgestellt.
- Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des EHK 2015 ist die Funktion des Nebenzentrums zu sichern und zu stärken. Dies beinhaltet in erster Linie die Sicherung durch Erhalt der vorhandenen Anbieter sowie die Entwicklung des vorhandenen städtebaulichen Potenzials im ehemaligen Fußgängerzonenbereich der Essener Straße, um die Versorgung des Stadtteils zu sichern. Durch die Attraktivierung dieses Teilbereiches hinsichtlich neuer Nutzungen würde das gesamte Zentrum profitieren.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Die Änderungen an der Abgrenzung betreffen insbesondere die östlichen Randbereiche entlang der Turfstraße. In diesem Bereich befindet sich gemäß der Bestandserhebung keine Einzelhandelsnutzung. Dort sind hauptsächlich Dienstleister und ein größeres Autohaus lokalisiert. Die neue Abgrenzung im östlichen Teil wurde daher gemäß dem dortigen Einzelhandelsbesatz gezogen und verläuft nun entlang der Propst-Wenker-Straße bzw. der Burgstraße. Als wichtigster städtebaulicher Platz ist der Josef-Büscher-Platz, der als Wochenmarkt genutzt wird, weiterhin Bestandteil der modifizierten Abgrenzung.
- Weitere kleinteilige Veränderungen an der Abgrenzung betreffen das Umfeld des Rewe-Marktes und die dort vorhandene Einzelhandelsnutzung entlang der Buerner Straße. Diese wurde gemäß des dortigen Einzelhandelsbesatzes einseitig in den zentralen Versorgungsbereich neu aufgenommen.
- Der zentrale Versorgungsbereich Horst wird wie bisher als Nebenzentrum (gemäß der räumlich-funktionellen Einordnung des EHK 2008 als Nebenzentrum bezeichnet) eingestuft.

1.1.6 Nebenzentrum Horst – Markenstraße

Standortprofil: Nebenzentrum Horst – Markenstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	West / Horst
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Markenstraße. Ausdehnung ca. 350 m

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ca. 6,5 km und zum Hauptzentrum Gelsenkirchen City ca. 7,5 km

Einzugsgebiet

Stadtteil Horst (rd. 19.500 Einwohner)

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 4.100 m ² (rd. 1,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	27
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: Nebenzentrum Horst – Markenstraße

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit Ergänzungen des kurzfristigen Bedarfs, Angebot des mittelfristigen Bedarfsbereiches überwiegend discounterorientiert
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung
Sortimentsstruktur	<p>A pie chart illustrating the distribution of demand types. The largest segment is 'kurzfristiger Bedarf' (short-term demand) at 49%, represented by a red slice. The second largest is 'mittelfristiger Bedarf' (medium-term demand) at 31%, represented by a blue slice. The smallest is 'langfristiger Bedarf' (long-term demand) at 20%, represented by a green slice. A legend to the right of the chart identifies the colors: red for kurzfristiger Bedarf, blue for mittelfristiger Bedarf, and green for langfristiger Bedarf.</p>
Magnetbetriebe	Netto (rd. 800 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	Harthorststraße, Marktplatz Horst-Süd, einmal wöchentlich (freitags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 29 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie, Frisöre und sonstige Angebote aus dem Bereich Körperpflege

Funktionsrelevante Einrichtungen

Postfiliale

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Marken- und Harthorststraße
Parkmöglichkeiten	Straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 383 und SB36

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Kompakte und deutlich auf die Markenstraße ausgerichtete Struktur
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Der Hauptangebotsstandort im westlichen Teilabschnitt der Markenstraße, davon abgesetzt teilweise geringer Einzelhandelsbesatz, Harthorststraße mit einem großen, aber leicht abgesetzten Stadtplatz
Gesamteindruck	Städtebauliche Kompaktheit des Zentrums gegeben; verschiedene Dienstleister unterstützen den Zentrencharakter; der verkehrsberuhigte Straßenraum entlang der Markenstraße ist städtebaulich ansprechend gestaltet und bietet eine vergleichsweise hohe Qualität, kleinteiliges, teilweise discount-orientiertes Angebot

Standortprofil: Nebenzentrum Horst – Markenstraße

Stärken – Schwächen	
Stärken	Ansprechende Qualität des Straßenraums, verkehrsberuhigtes Zentrum, belebter Wochenmarkt, verschiedene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote, trotz leicht abgesetzter Lage ist der Netto / Rossmann – Versorgungsbaustein über eine Unterführung mit der Markenstraße angebunden
Schwächen	Das vorhandene Einzelhandelsangebot ist teilweise discountlastig; lediglich ein strukturprägender Lebensmittelanbieter (Netto) ist am Standort vorhanden
Versorgungsfunktion	Für den Stadtteil Horst sowie für südliche Siedlungsgebiete des Stadtteils Beckhausen
Potenzialflächen	Kleinere Potenzialflächen im westlichen Kreuzungsbereich des Zentrums mit der Devenstraße
Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Nebenzentrum Horst - Markenstraße wird dominiert von den beiden modernen und neuen Anbietern Netto und Rossmann, die über eine kleine Unterführung mit dem bandartigen Zentrum angebunden sind. ■ Aus einzelhandelsrelevanter Sicht ist das Zentrum vor allem auf die Versorgung im Bereich der kurzfristigen Bedarfsdeckung ausgerichtet. Darüber hinaus wird das Angebot durch die Textildiscounter KiK, Tedi und Zeemann ergänzt. ■ Gemäß der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist die Funktion des Nebenzentrums zu sichern und der Ausbau eines ergänzenden Angebots – insbesondere im kurzfristigen Bereich – wünschenswert.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Grundsätzliche Beibehaltung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches aus dem EHK 2008.
- Die neue Abgrenzung im nördlichen Teil der Schlosstraße wurde gemäß dem dortigen Einzelhandelsbesatz gezogen und verläuft nun mehr zu Markenstraße hin. Darüber hinaus wurde der zentrale Versorgungsbereich im Bereich zwischen Markenstraße und Poststraße entsprechend der neuen Struktur durch den Netto und Rossmann Einzelhandelsbaustein vergrößert.
- Der zentrale Versorgungsbereich Horst - Markenstraße wird wie bisher als Nebenzentrum (gemäß der räumlich-funktionellen Einordnung des EHK 2008 als Nebenzentrum bezeichnet) eingestuft.

1.1.7 Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße

Standortprofil: Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Süd / Rotthausen
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Karl-Meyer-Straße und Steeler Straße zwischen Schonnebecker Straße und Scheemannstraße. Ausdehnung ca. 600 m

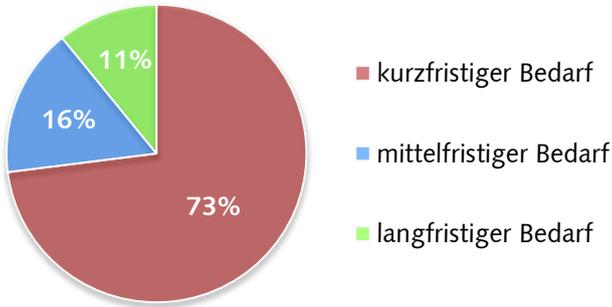
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen City ca. 2,3 km
Einzugsgebiet	Stadtteil Rotthausen (rd. 25.800 Einwohner)

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 7.300 m ² (rd. 1,9 % Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	32
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Drei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.900 m ² (Rewe, KiK und Norma)

Standortprofil: Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit ergänzenden Angeboten der kurzfristigen Bedarfsstufe sowie aus dem Bereich der Bekleidung
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	KiK (rd. 800 m ² Verkaufsfläche), Netto (rd. 700 m ² Verkaufsfläche), Norma (rd. 900 m ² Verkaufsfläche), Penny (rd. 600 m ² Verkaufsfläche), Rewe (rd. 2.100 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	Rotthausener Markt, einmal wöchentlich (samstags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 16 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Handwerksbetriebe und Büros

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Kindergarten und Kirche

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Hilgenboom- und Karl-Meyer-Straße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf den Grundstücken der Betriebe Rewe und Netto, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpunkte
ÖPNV	Anschluss an Buslinie 340

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	„Einkaufszentrum Karl-Meyer-Straße“ als Kern, bandartige Struktur entlang der Steeler Straße
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Hohe Einzelhandelsdichte im verkehrsberuhigten und kompakten Teilabschnitt der Karl-Meyer-Straße bis zur Steeler Straße, im restlichen Abschnitt deutlich von Dienstleistern geprägt, markanter großer Stadtplatz Rotthausener Markt
Gesamteindruck	Hohe Frequenz und Aufenthaltsqualität in der Karl-Meyer-Straße, vitales Zentrum mit einem schwachen Pol am Rotthausener Markt, Entwicklungspotenziale in diesem Bereich; Zahlreiche Magnetbetriebe, die sehr gut in das Zentrum integriert sind

Standortprofil: Nebenzentrum Rotthausen – Karl-Meyer-Straße

Stärken – Schwächen

Stärken	Städtebauliches und funktionales Zentrum mit einer durchgängigen Nutzungsmischung entlang der Karl-Meyer-Straße, „Einkaufszentrum Karl-Meyer-Straße“ als verkehrsberuhigter Bereich, der städtebaulich ansprechend gestaltet ist, hohe Nutzungsmischung mit zahlreichen strukturprägenden Anbietern und neuen Einzelhandelsbausteinen (u. a. neuer Netto-Markt), sehr gute Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich
Schwächen	Räumlich leicht abgesetzte Lage der Lebensmittelanbieter Rewe und Netto, deutlich erkennbare Leerstandsentwicklung am Rotthausener Markt, wenig Verkaufsflächenangebot im mittelfristigen und kurzfristigen Bedarfsbereich

Versorgungsfunktion	Für den Stadtteil Rotthausen
---------------------	------------------------------

Potenzialflächen	./.
------------------	-----

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Das Nebenzentrum Rotthausen übernimmt für große Siedlungsteile des Stadtteils Rotthausen aufgrund der quantitativ sehr guten Verkaufsflächenausstattung im kurzfristigen Bedarfsbereich eine wichtige Versorgungsfunktion. Mit insgesamt vier strukturprägenden Lebensmittelanbietern ist es im Vergleich zu den anderen Nebenzentren überdurchschnittlich gut ausgestattet. Zusätzlich besitzt das Zentrum auch ergänzende Angebote in dieser Bedarfsstufe (u. a. einen Rossmann Drogeriemarkt). ■ Es wird vor allem empfohlen, die Entwicklung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten, hinsichtlich der Differenzierung bzw. Qualifizierung der Einzelhandelsangebote, voranzutreiben. ■ Flächenpotenziale zur Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Anbieter aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich bestehen im östlichen Abschnitt der Karl-Meyer-Straße, in dem bereits heute einige – teilweise größere – Leerstände festzustellen sind. ■ Unter städtebaulichen Gesichtspunkten gilt es das Potenzial der Platzfläche des Rotthausener Marktplatzes mit dem modernen Versorgungsbaustein Rewe / Netto besser mit der Zentrumsachse der Karl-Meyer-Straße, z. B. über besser ausgebaute Wegebeziehungen, anzubinden. Davon würde insbesondere der gesamte östliche Bereich des Zentrums profitieren. ■ Seine Funktion ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Nebenzentrum zu sichern.
--------------------------------------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Grundsätzliche Beibehaltung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches bei einer Anpassung an die Flurstücksgrenzen.
- Zusätzlich wurde der östliche Blockbereich an der Karl-Meyer-Straße und der Steeler Straße als Potenzialfläche in den zentralen Versorgungsbereich integriert. Im Zuge der dort tätigen Immobilien- und Standortgemeinschaft Karl-Meyer-Straße Ost e. V. ergeben sich etwaige Entwicklungsmöglichkeiten für die gesamte östliche Achse der Karl-Meyer-Straße, die im Zuge von Geschäftsaufgaben am Rotthausener Markt, spürbar von Trading-Down-Effekten und größeren Leerständen betroffen ist.
- Gegenüber der Einstufung aus dem EHK 2008 wird der zentrale Versorgungsbereich Rotthausen zukünftig aufgrund seiner Verkaufsflächenausstattung und der daraus resultierenden Versorgungsfunktion für große Siedlungsteile des Stadtteils Rotthausen weiterhin als Nebenzentrum eingestuft.

1.1.8 Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Schalke
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Schalker Straße zwischen Grillostraße und Schalker Markt. Ausdehnung ca. 250 m

Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen City ca. 1,6 km
Einzugsgebiet	Nahbereich (700 m) mit ca. 9.800 Einwohnern

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 2.000 m ² (rd. 0,5 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	18
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 900 m ² (Lidl) ⁹

⁹ Im Rahmen der Neuaufstellung des Regionalplans Ruhr durch den Regionalverband Ruhr (RVR) wird darauf hingewirkt den Bereich um den Schalker Markt bzw. Lidl-Markt zukünftig als Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB) darzustellen.

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße

Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit stärkerer Ausrichtung auf den ethnisch geprägten Handel
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	<p> ■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf </p>
Magnetbetriebe	Lidl (rd. 900 m ² Verkaufsfläche) ¹⁰
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 38 %
Dienstleister im EG	
	Schwerpunkt: Gastronomie
Funktionsrelevante Einrichtungen	
	Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, Kirche und Grundschule
Verkehrliche Anbindung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Grillostraße, Gewerkenstraße und Kurt-Schumacher-Straße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Lidl Lebensmitteldiscounters, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Straßenbahn der Linie 302
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Kompaktes, bandartiges und traditionelles Zentrum
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Geringe Einzelhandelsdichte im Kern; Schalker Straße als Tempo-30-Zone, die durch ethnische Angebote dominiert wird; moderner Versorgungsbaustein Lidl am Rand des Zentrums
Gesamteindruck	In die Jahre gekommener und traditionsreicher Standort in der Gelsenkirchener Einzelhandelslandschaft. Durch die Bauweise ist das Zentrum sehr kompakt gehalten. Es besitzt jedoch dabei nur wenige gestalterische Qualitäten. Teilweise zahlreiche Leerstände im Kern, Lidl als wichtigster und moderner Magnetbetrieb in Randlage

¹⁰ Eine kleinteilige Erweiterung ist geplant.

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße

Stärken – Schwächen

Stärken	Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, dort gut aufgestellt, städtebaulich kompaktes Zentrum
Schwächen	Wenig ergänzendes Angebot im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich, zahlreiche Leerstände, Anbindung zum Lidl Lebensmittelmarkt hinsichtlich der Übergangssituation für Fußgänger verbesserungswürdig, insgesamt vergleichsweise niedriger Einzelhandelsdichte

Versorgungsfunktion

Für den Stadtteil Schalke, insbesondere für den direkten Nahbereich

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Das Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße zeichnet sich durch seine kompakte Struktur aus, die sich im Wesentlichen auf die Schalker Straße sowie den angrenzenden Schalker Markt konzentriert.
- Die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung ist jedoch insbesondere im Hinblick der zahlreichen Leerstände im Kern des Zentrums sowie des aktuellen Vorhandenseins nur eines strukturprägenden Anbieters weiterhin anzustreben.
- Eine attraktivere Außendarstellung der Betriebe auf der Schalker Straße hin wäre ebenfalls zu begrüßen.
- Vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist die Funktion des Nahversorgungszentrums zu sichern und der Ausbau eines ergänzenden Angebot wünschenswert.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Grundsätzliche Beibehaltung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches.
- Neueinordnung des zentralen Versorgungsbereiches von einem Nebenzentrum zu einem Nahversorgungszentrum, weil der Standort – rein rechnerisch – derzeit keine für den Stadtteil hinausgehende Versorgungsfunktion hat. Zudem ist die aktuelle Angebotsausstattung deutlich nahversorgungsorientiert und verfügt über wenige ergänzende Nutzungen oder Angebote, um es weiterhin als Nebenzentrum einzustufen.

1.1.9 Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

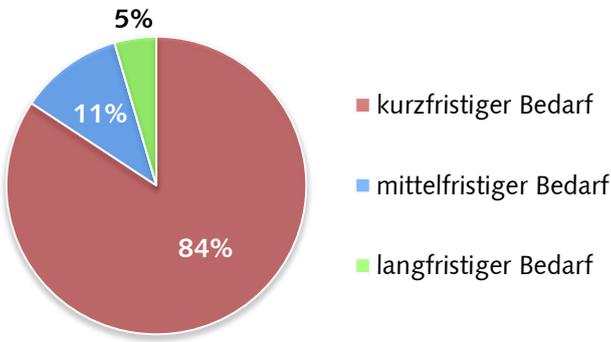
Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Bismarck
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Bismarckstraße bis zur Christinenstraße. Begrenzung im Norden durch Marshallstraße. Ausdehnung ca. 450 m
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen City ca. 2,2 km
Einzugsgebiet	Nahbereich (700 m) mit ca. 9.400 Einwohnern

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 4.200 m ² (rd. 1,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	11
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m ² (Kaufpark)

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol

Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Angebotschwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich (knapp 85 % der Verkaufsfläche) mit kleinteiligem, überwiegend ethnisch geprägtem Einzelhandel
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Kaufpark (rd. 2.000 m ² Verkaufsfläche), Yesil Market (rd. 400 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 15 %
Dienstleister im EG	
	Schwerpunkt: Gastronomie
Funktionsrelevante Einrichtungen	
	Angrenzend: Gesundheitshaus, Grundschule, Theater und Kirche
Verkehrliche Anbindung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Bismarckstraße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Kaufpark Lebensmittelmarktes, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinie 384 und die Straßenbahn der Linie 301
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandartig, mit einer räumlichen Verkaufsflächenkonzentration im Bereich des ehemaligen Zechengeländes
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Moderner und attraktiver Versorgungsbaustein auf dem ehemaligen Zechengelände (u. a. Kaufpark), Yesil Market als zusätzlicher strukturprägender Lebensmittelmarkt, darüber hinaus kleinteiliger Besatz durch zahlreiche Dienstleister geprägt
Gesamteindruck	Abseits des Nahversorgungsschwerpunktes: kleinteiliger, überwiegend ethnisch geprägter Einzelhandel, geringer Einzelhandelsbesatz bei nur wenigen Leerständen, zahlreiche Dienstleistungsbetriebe mit zum Teil unterdurchschnittlicher Qualität, durch eine bandartige Struktur und gute verkehrliche Erschließung ist ein klarer Zentrencharakter ablesbar, durch die Bismarckstraße (Bundesstraße 228) stark verkehrlich belastet

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße Nord/Consol

Stärken – Schwächen

Stärken	Umgenutztes ehemaliges Zechengelände mit zahlreichen modernen Einzelhandelsbausteinen sowie ergänzenden Nutzungen
Schwächen	Wenig ergänzende Verkaufsfläche außerhalb des kurzfristigen Bedarfsbereiches, Nahversorgungsstandort auch deutlich autokundenorientiert

Versorgungsfunktion

Für den Stadtteil Bismarck, insbesondere für den direkten Nahbereich

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Das Nahversorgungszentrum Bismarck übernimmt für umliegende Siedlungsbereiche eine wichtige Versorgungsfunktion. Durch die Etablierung des moderneren Versorgungsbausteins Kaufpark und Netto ist das Zentrum zukunftssicher und modern aufgestellt. Zusätzliche ethnisch geprägte Angebote bestehen durch einen Yesil Market Supermarkt.
- Abseits des Versorgungsbausteins sind zahlreiche Dienstleister lokalisiert, die durch kleinteiligen Einzelhandel (u. a. einen Optiker) ergänzt werden. Hinsichtlich des Angebotes bestehen jedoch Arrondierungsspielräume, um die Zentrenfunktion zu stärken. Zusätzlich wurde das Zentrum in den letzten Jahren durch städtebauliche Sanierungs- und Umgestaltungsmaßnahmen im Rahmen der Städtebauförderung (Soziale Stadt) aufgewertet.
- Seine Funktion ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungszentrum zu sichern und der Ausbau eines ergänzenden Angebots im Bereich abseits des großformatigen Versorgungsbausteins ist wünschenswert.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Grundsätzliche Beibehaltung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches aus dem EHK 2008. Leichte Veränderungen ergeben sich im südlichen Bereich der Bismarckstraße. Dort wurde die Abgrenzung an das vorhandene Angebot angepasst.
- Der zentrale Versorgungsbereich Bismarck – Nord / Consol übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Bismarck. Der zentrale Versorgungsbereich ist aus einzelhandelsrelevanter Sicht gemäß der im Einzelhandelskonzept 2008 zugesprochenen Zentrenfunktion als Nahversorgungszentrum weiterhin ausreichend gut aufgestellt, um für das funktionell zugewiesene Versorgungsgebiet die Versorgungsfunktion zu übernehmen.

1.1.10 Nahversorgungszentrum Scholven – Im Brömm

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Scholven – Im Brömm



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Nord / Scholven
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Feldhauser Straße und Im Brömm. Ausdehnung ca. 300 m
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ca. 2,6 km
Einzugsgebiet	Nahbereich (700 m) mit ca. 5.000 Einwohnern

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 3.000 m ² (rd. 0,8 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	11
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.200 m ² (Rewe)

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Scholven – Im Brömm

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit ergänzenden Angeboten in der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Rewe (rd. 1.200 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	Im Brömm, zweimal wöchentlich (mittwochs und freitags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 35 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Büros und Handwerksbetriebe

Funktionsrelevante Einrichtungen

Kirche (Neuapostolische Kirche)
Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, Jugendheim, Grundschule, Hallenbad und Kirche

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Feldhauser Straße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Rewe Lebensmittelmarktes, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpunkte
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 245 sowie 257

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Überwiegend bandartig entlang der Feldhauser Straße, kompakte Mitte im Bereich der Neuapostolischen Kirche
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Schwerpunkt des Einzelhandels im Kreuzungsbereich Feldhauser Straße und der Straße Im Brömm mit dem modernen Lebensmittelanbieter Rewe, weitere einzelne Anbieter entlang der Feldhauser Straße
Gesamteindruck	Klar erkennbares und freundliches Zentrum mit größeren Lebensmittelmärkten als Magnete, öffentlicher Raum mit viel Grün und Qualität, moderner Versorgungsbaustein Rewe, teilweise geringe Einzelhandelsdichte in den Randbereichen

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Scholven – Im Brömm

Stärken – Schwächen

Stärken	Neuer Angebotsbaustein „Rewe & KiK“, ergänzende Dienstleistungsangebote entlang der Feldhauser Straße, attraktives städtebauliches Umfeld, kompakte Siedlungs- und Angebotsstrukturen
Schwächen	Wenig ergänzender Besatz, teilweise geringe Einzelhandelsdichte in den Randbereichen, größerer leerstehender Lemmi Supermarkt

Versorgungsfunktion

Für den Stadtteil Scholven, insbesondere für den direkten Nahbereich

Potenzialflächen

Im nördlichen Randbereich der Feldhauser Straße steht der ehemalige Lemmi Supermarkt leer und bietet ein etwaiges Potenzial zur Ansiedlung von zentrenrelevanten Anbietern.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

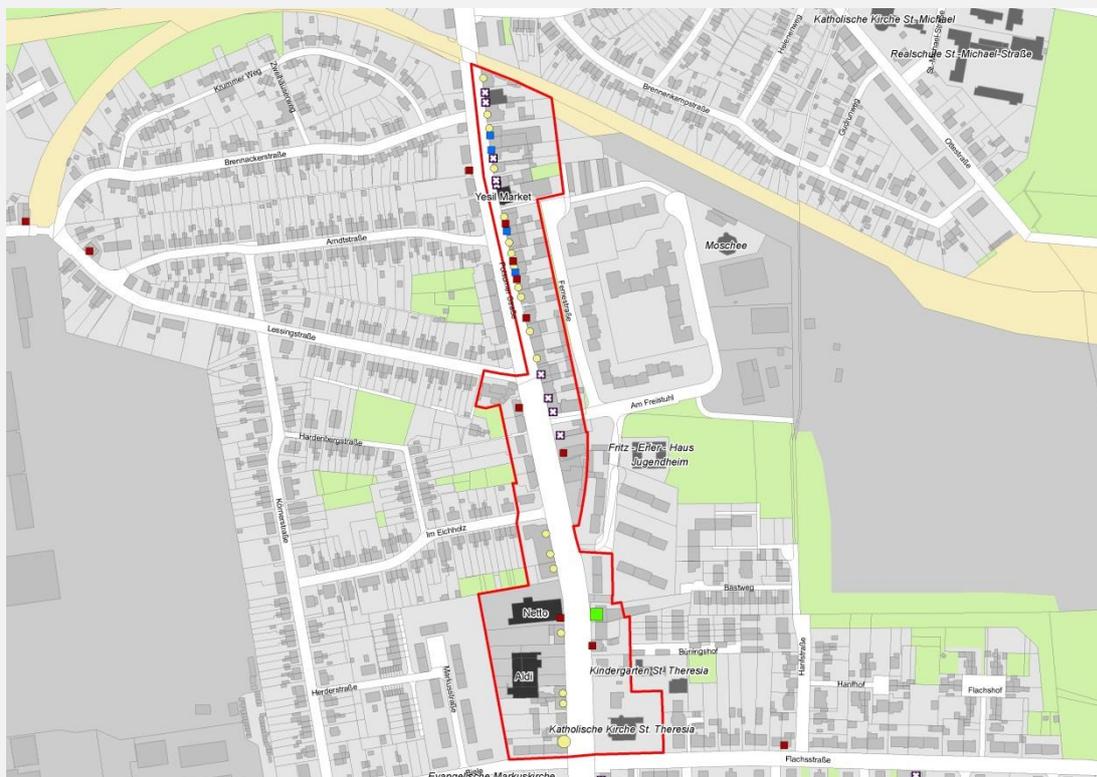
- Das Nahversorgungszentrum zeichnet sich vor allem durch den neuen und modernen Angebotsbaustein aus einem Rewe und KiK aus. Im Vergleich zu den anderen Nahversorgungszentren ist es jedoch in seinem Angebot breiter aufgestellt und wird durch meist inhabergeführte Anbieter ergänzt. Durch einen größeren inhabergeführten Möbelmarkt ist in dem Zentrum auch ein größeres Angebot aus dem langfristigen Bedarfsbereich vorhanden.
- Zukünftig sollte das vorhandene Angebot stabilisiert werden und durch die Ansiedlung weiterer zentrenrelevanter Anbieter aus dem mittelfristigen Bedarfsbereich ausgebaut werden. Flächenpotenziale bestehen dabei insbesondere durch den leerstehenden Lemmi Supermarkt.
- Durch die ansprechende städtebauliche Gestaltung des Straßenraumes sowie durch die bandartige Struktur ist ein klarer Zentrencharakter ablesbar.
- Gemäß der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes ist die Funktion des Nahversorgungszentrums zu sichern und zu stärken.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Grundsätzliche Beibehaltung der Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches aus dem EHK 2008. Kleinere Änderungen ergeben sich durch die parzellenscharfe Grenzziehung.
- Der zentrale Versorgungsbereich ist aus einzelhandelsrelevanter Sicht gemäß der im Einzelhandelskonzept 2008 zugesprochenen Zentrenfunktion als Nahversorgungszentrum weiterhin ausreichend gut aufgestellt, um für das funktionell zugewiesene Versorgungsgebiet die Versorgungsfunktion zu übernehmen.

1.1.11 Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Nord / Hassel
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Polsumer Straße bis zur Flachstraße. Nördliche Abgrenzung durch Bahngleise. Ausdehnung ca. 750 m
Wettbewerbsstandorte	Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ca. 2,0 km
Einzugsgebiet	Nahbereich (700 m) mit ca. 10.500 Einwohnern

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 2.800 m ² (rd. 0,7 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	16
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit ergänzenden, größtenteils ethnisch geprägten, Facheinzelhandel
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	<p>A pie chart illustrating the distribution of demand types. The largest segment is 'kurzfristiger Bedarf' (short-term demand) at 73%, represented by a red slice. The second largest is 'langfristiger Bedarf' (long-term demand) at 18%, represented by a green slice. The smallest is 'mittelfristiger Bedarf' (medium-term demand) at 9%, represented by a blue slice. A legend to the right of the chart identifies the colors: red for kurzfristiger Bedarf, blue for mittelfristiger Bedarf, and green for langfristiger Bedarf.</p>
Magnetbetriebe	Aldi (rd. 700 m ² Verkaufsfläche), Netto (rd. 750 m ² Verkaufsfläche), Yesil Market (rd. 400 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe 36 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Büros und Handwerksbetriebe

Funktionsrelevante Einrichtungen

Kirche (Katholische Kirche St. Theresia)
 Angrenzende Nutzungen: Jugendheim, diverse Bildungseinrichtungen, Kirche und Moschee

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Polsumer Straße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf den Grundstücken der Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpplätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 212, 222 und 244

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Bandartige Struktur entlang der Polsumer Straße
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Schwerpunkt des Handels im südlichen Bereich der Polsumer Straße, insgesamt deutlich von Dienstleistern und zahlreichen anderen Nutzungen geprägt; durch die hohe Nutzungsdichte klarer Zentrencharakter ablesbar, discount-orientierte Magnetbetriebe
Gesamteindruck	Der zentrale Versorgungsbereich wird geprägt durch das starke Verkehrsaufkommen entlang der Polsumer Straße, discount-orientierte Magnetbetriebe, teilweise deutlich ethnisch geprägte Nutzungsstruktur mit zahlreichen Leerständen

Standortprofil: Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße

Stärken – Schwächen

Stärken	Viele ergänzende Nutzungen und Dienstleister, zahlreiche straßenbegleitende Stellplätze, kompakter Einzelhandelsbaustein Netto und Aldi
Schwächen	Stark verkehrlich belastet, vergleichsweise geringe Einzelhandelsdichte, Einzelhandelsbesatz und Angebote, wenig Angebote im mittelfristigen Bedarfsbereich

Versorgungsfunktion

Für den Stadtteil Hassel, insbesondere für den direkten Nahbereich

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Das Nahversorgungszentrum Hassel übernimmt für umliegende Wohnsiedlungsbereiche eine wichtige Versorgungsfunktion. Die Lebensmitteldiscounter Netto und Aldi sowie der Supermarkt Yesil Market sind dabei die Hauptmagnete und wichtigsten Versorger.
- Bei der zukünftigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereiches gilt es den Einzelhandelsverbund aus Aldi und Netto mit dem südlichen Bereich der Polsumer Straße weiterhin städtebaulich und funktional zu verknüpfen, um den Zentrencharakter weiter zu festigen. Die vorhandenen Leerstände im Kern des Zentrums bieten hier ein wichtiges Anknüpfungspotenzial.
- Im Hinblick auf seine zugeordnete Versorgungsaufgabe ist das Zentrum daher zukünftig weiter zu stärken, weil es hinsichtlich seiner aktuellen Verkaufsfläche zu den kleinsten Nahversorgungszentren im Gelsenkirchener Stadtgebiet gehört. Dennoch übernimmt es gerade für die zahlreichen umliegenden Siedlungsgebiete eine wichtige Versorgungsfunktion.
- Seine Funktion ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als Nahversorgungszentrum zu sichern und der Ausbau eines ergänzenden Angebots ist wünschenswert.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Gegenüber der Abgrenzung aus dem EHK 2008 wurde der zentrale Versorgungsbereich deutlich verkleinert. Diese Verkleinerung ergibt sich größtenteils aus der fehlenden Kompaktheit des nördlichen und südlichen Bereiches. So sind die derzeit vorhandenen Magnetbetriebe (Netto, Yesil Market und Aldi) jeweils zentral in der Polsumer Straße angesiedelt. Der Lebensmitteldiscounter Penny befindet sich deutlich abgesetzt von dem Zentrum und ist funktional nicht an dieses angebunden. Dies gilt auch für den südlichen Bereich der Polsumer Straße, wo die reine Wohnnutzung zunimmt und der Bereich hauptsächlich von Dienstleistern geprägt wird.
- Der zentrale Versorgungsbereich übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für den Stadtteil Hassel. Der zentrale Versorgungsbereich ist aus einzelhandelsrelevanter Sicht gemäß der zugesprochenen Zentrenfunktion aus dem Einzelhandelskonzept 2008 als Nahversorgungszentrum weiterhin ausreichend gut aufgestellt, um für das funktionell zugewiesene Versorgungsgebiet die Versorgungsfunktion zu übernehmen.

1.1.12 Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch

Standortprofil: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch

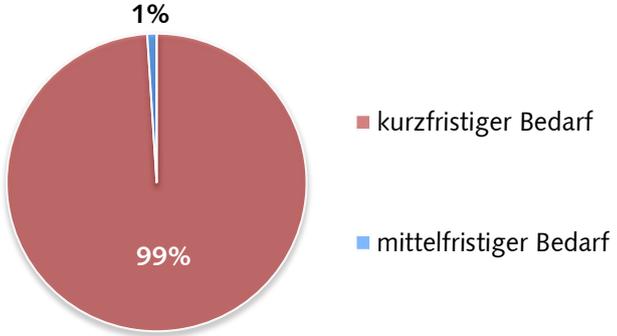


Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage	
Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Heßler
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Straße Fersenbruch bis zur Kanzlerstraße. Westliche Abgrenzung durch Melanchthonstraße. Ausdehnung ca. 400 m
Wettbewerbsstandorte	
	Entfernung zum Nebenzentrum Horst – Markenstraße ca. 2,7 km
Einzugsgebiet	
	Nahbereich (700 m) mit ca. 6.000 Einwohnern
Einzelhandelsrelevante Kennzahlen	
Verkaufsfläche	rd. 800 m ² (rd. 0,2 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	9
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Insgesamt noch stabile, quantitativ aber deutlich untergeordnete Angebotsausstattung für die Grundversorgung
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>A pie chart illustrating the distribution of demand types. The chart is divided into two segments: a large red segment representing 'kurzfristiger Bedarf' (short-term demand) at 99%, and a very small blue segment representing 'mittelfristiger Bedarf' (medium-term demand) at 1%.</p>
Magnetbetriebe	Edeka (rd. 500 m ² Verkaufsfläche), zukünftig „Heßler-Markt“
Wochenmärkte	Melanchtonplatz, einmal wöchentlich (donnerstags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe 40 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Büros und Handwerksbetriebe

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Jugendheim, Kindergarten, Grundschule und zwei Kirchen

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über die Straße Fersenbruch und die Hans-Böckler-Allee
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Edeka Lebensmittelmarktes, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 383 und 384

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Bandartige, kompakte Struktur
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Wenig Besatz und Angebot, Edeka Markt mit einer geringen Verkaufsflächenausstattung
Gesamteindruck	Hohe städtebauliche Qualität, attraktiver Straßenraum und Zentrencharakter ablesbar. Der Edeka Markt wird im April 2015 geschlossen. Die Nachnutzung des Marktes ist durch einen neuen Betreiber, die GAFÖG, gesichert. ¹¹

¹¹ Angaben zum Verkaufsflächenausstattung des „Heßler-Marktes“ liegen jedoch bisher nicht vor.

Standortprofil: Perspektivisches Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch

Stärken – Schwächen

Stärken	Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters (Edeka), zukünftige Nachnutzung durch einen neuen Lebensmittelmarkt
Schwächen	Wenig Einzelhandelsbesatz und Angebote, fehlende funktionelle Anbindung zwischen den Betrieben

Versorgungsfunktion

Derzeit wird die Versorgungsfunktion nur für den unmittelbaren Nahbereich durch den Edeka Lebensmittelmarkt erfüllt.

Potenzialflächen

Im Kreuzungsbereich Grimmstraße / Fersenbruch

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Das perspektivische Nahversorgungszentrum Heßler – Fersenbruch übernimmt derzeit eine sehr wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnbereiche. Wobei aufgrund der vergleichsweise geringen Verkaufsflächenausstattung derzeit (Stand: März 2015) keine über den Nahbereich hinausgehende Versorgung stattfindet.
- Der derzeit noch am Standort vorhandene Edeka Supermarkt ist dabei der Hauptmagnet und wichtigster Nahversorger. Im Hinblick auf seine zugeordnete Versorgungsaufgabe ist das Zentrum relativ schwach ausgestattet und gehört damit zu den kleinsten Nahversorgungszentren im Stadtgebiet. Dennoch übernimmt es gerade für den Nahbereich – insbesondere für den Wohnstandort Heßler – eine wichtige Versorgungsfunktion.
- Ende April 2015 wird der am Standort lokalisierte Edeka Lebensmittelmarkt schließen. In den letzten Monaten hat die Stadt mit den verschiedenen Akteuren an einer Standorterhaltung gearbeitet. Vorrangiges Ziel der Stadt war es in erster Linie eine Nachfolgenutzung aus dem Lebensmittelbereich zu finden. Dies ist mit der Nachnutzung durch den Betreiber GAFÖG gelungen. Die GAFÖG wird zukünftig einen Lebensmittelmarkt „Heßler-Markt“ an diesem Standort betreiben.
- Zukünftig muss das nahversorgungsrelevante Angebot in dem perspektivischen Nahversorgungszentrum ausgebaut werden, um die Funktion als Nahversorgungszentrum zu erfüllen. Auf Grundlage der Bemühungen der Stadt Gelsenkirchen zur Entwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebotes wird der Bereich Heßler – Fersenbruch als perspektivischer zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum ausgewiesen.
- Seine Funktion ist vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes als perspektivisches Nahversorgungszentrum zu entwickeln.

Veränderungen zur bisherigen Abgrenzung und Einstufung des zentralen Versorgungsbereiches gemäß dem Einzelhandelskonzept (EHK) 2008:

- Vor dem Hintergrund des derzeitigen geringen Angebotsbestandes kann der Bereich Heßler – Fersenbruch im Sinne der aktuellen Rechtsprechung nicht als zentraler Versorgungsbereich eingestuft werden.
- Durch die Nachnutzung des Edeka-Marktes durch die GAFÖG wird die direkte Nahversorgung zukünftig gesichert. Inwieweit eine Versorgung über den Nahbereich eintritt, kann derzeit noch nicht eingeschätzt werden. Dennoch sind die Bemühungen der Stadt Gelsenkirchen zur weiteren Qualifizierung des Standortes positiv einzuschätzen, weil der Standort einen wichtigen Beitrag zur Sicherung der wohnungsnahen Grundversorgung sowie des Stadtteils Heßler leistet.
- Eine weitere einzelhandelsrelevante Qualifizierung und damit verbundene Erhaltung bzw. weitere Entwicklung der nahversorgungsrelevanten Verkaufsfläche ist eine Bedingung, um zukünftig den Status eines zentralen Versorgungsbereiches zu erhalten.
- Vor dem Hintergrund der erläuterten Stadtentwicklungspläne der Stadt Gelsenkirchen wird der zentrale Versorgungsbereich Heßler – Fersenbruch als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen.
- Abgegrenzt wurde der perspektivische zentrale Versorgungsbereich Heßler – Fersenbruch auf Basis des EHK 2008 und der dortigen Abgrenzung. Lediglich der Wochenmarkt, der auf dem Melanchthonplatz stattfindet, sowie das Eckgrundstück Fersenbruch / Grimmstraße als potenzielle Entwicklungsfläche, wurden in den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich neu aufgenommen. In diesem Kreuzungsbereich östlich Fersenbruch / Grimmstraße wird derzeit eine mögliche Flächenentwicklung für das „Villengrundstück“ durch die Grundstückseigentümerin geprüft. Bei einer gemischt genutzten Immobilie könnte hier ggf. eine Ergänzung des Nahversorgungsangebotes erreicht werden.
- Aus gutachterlicher Sicht ist die vorhandene Abgrenzung genügend, um zukünftig die Versorgungsfunktion für das funktionell zugewiesene Versorgungsgebiet weiter erfüllen zu können. Es besteht daher die Prognose zur weiteren Qualifizierung und Entwicklung des Einzelhandelsstandortes.
- Der perspektivische zentrale Versorgungsbereich Heßler – Fersenbruch besitzt somit ausreichende Entwicklungspotenziale, um langfristig eine Stabilisierung und Fortentwicklung des Nahversorgungszentrums zu gewährleisten.

1.2 Ergänzungsstandorte für nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel

Außerhalb der Zentren können – neben solitären integrierten Nahversorgungseinrichtungen – einzelne Standorte für (großflächige) Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment als **Ergänzungsstandorte** dienen. Die drei Ergänzungsstandorte des Gelsenkirchener Einzelhandels – Buschgrundstraße, Grothusstraße und die Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße¹² – wurden bereits im EHK 2008 („großflächige Standortagglomerationen“) festgelegt und haben schon langjährigen Bestand. Bereits im EHK 2008 wurden für die Standortbereiche Ziele formuliert, den Anteil zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente an den Ergänzungsstandorten für den großflächigen Einzelhandel nicht weiter zu entwickeln und die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11(3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten in den Sondergebietsstandorten zu konzentrieren. An diesen Zielen ist weiterhin festzuhalten.

Darüber hinaus geht es in erster Linie darum, eine Sicherung, Weiterentwicklung und Angebotsarrondierungen bei den bestehenden Ergänzungsstandorten anzustreben. In Gelsenkirchen geht es im Bereich des Entwicklungsbedarfs beispielsweise um die Stabilisierung des vorhandenen Angebotes und ggf. die Erweiterung in den nicht-zentrenrelevanten Sortimenten. Bei eventuellen Neuansiedlungs- oder Verlagerungsabsichten sind ein potenzieller Neustandort und das entsprechende Vorhaben im Einzelfall hinsichtlich der Kompatibilität mit den Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen zu prüfen.

Für die im EHK 2008 definierten Standortbereiche **Gewerbegebiet Rotthausen** (ehemalige Zeche Dahlbusch) und das Gewerbegebiet **Am Dördelmannshof** sind als städtebaulich nicht integrierte Standorte hinsichtlich ihres bereits heute vorhandenen hohen Anteil an zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente weiterhin nicht weiter zu entwickeln (vgl. dazu auch Teil B).

Sowohl für Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umstrukturierungen von solchen Betrieben gilt:

- Im Sinne der Verhinderung einer verschärften Wettbewerbssituation zu den zentralen Versorgungsbereichen ist ein **Ausbau des nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebots** an solchen Standorten konsequent **restriktiv** zu behandeln.
- Die Ergänzungsstandorte sind ausschließlich als **für nicht-zentrenrelevante Einzelhandelsangebote in funktionaler Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen** zu betrachten.
- Konkrete (insbesondere großflächige) Ansiedlungs- oder Erweiterungsvorhaben von Betrieben mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment sind im Einzelfall zu prüfen. Hinsichtlich der zentrenverträglichen Gestaltung einer solchen Angebotsausweitung sind die Ansiedlungsregeln des Teils B, insbesondere zur zentrenverträglichen Dimensionierung von Randsortimenten, zu beachten.

¹² Im Einzelhandelskonzept 2008 als Gewerbegebiet Emscherstraße bzw. „Kanalzone“ bezeichnet.

- Vorhandene **Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment** außerhalb der Zentren genießen Bestandsschutz, ebenso wie die planungsrechtlich genehmigten Verkaufsflächen. Eine weitere Ansiedlung oder Erweiterung zentrenrelevanten Einzelhandels (über den genehmigten Bestand hinaus), insbesondere in Form großflächiger Betriebe, ist jedoch zukünftig planungsrechtlich auszuschließen.
- **Konzentrationen** von Betrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten, bei denen die einzelnen Betriebe von Synergieeffekten untereinander profitieren können, sind nach Möglichkeit zu **fördern**, um einzelne **Standorte** so zu **attraktivieren**.
- **Entwicklungspotentiale** ergeben sich bei den nachfolgenden definierten Ergänzungsstandorten auch über Umnutzungen bzw. Betriebsverlagerungen von bestehenden Betrieben.

Im Sinne der Ziele und Grundsätze des „neuen“ Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Gelsenkirchen 2015 gibt es drei ausgewiesene Ergänzungsstandorte im Gelsenkirchener Stadtgebiet, die die Unterbringung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten dienen. Hinsichtlich der räumlichen Ausdehnung der Standortbereiche wurden Suchbereiche in den jeweiligen Ergänzungsstandorten festgelegt, die sich als etwaige Standortbereiche für die Neuansiedlung von großflächigem nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel eignen. Als gewachsene Standorte des Einzelhandels verfügen sie – größtenteils – über einen Angebotsschwerpunkt im typischen großflächigen nicht-zentrenrelevanten Bereich, wie im Baumarktsortiment und Möbelbereich. Im Gegensatz zu anderen Städten mit ähnlichen Standorten und ähnlicher Größenordnung ist der Anteil der zentren- und nahversorgungsrelevanten Warengruppen relativ gering. Er beschränkt sich bei den Standorten in Gelsenkirchen hauptsächlich auf Randsortimente sowie ergänzende, kleinteilige Betriebe (beispielsweise Bäckereien oder andere Betriebe des Lebensmittelhandwerks) innerhalb des jeweiligen großflächigen Betriebes. Eine Ausnahme hiervon bildet lediglich der Standort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße, der über einige großflächige zentrenrelevante Anbieter verfügt.

Gegenüber 2008 zeigt sich jedoch, dass in Bezug auf die zentrenrelevanten Sortimente kein Angebotsausbau stattgefunden hat. Diese Entwicklung ist grundsätzlich positiv hervorzuheben und soll zukünftig mit der Ausweisung der Ergänzungsstandorte für großflächigen nicht-zentrenrelevanten Einzelhandel fortgeführt werden.

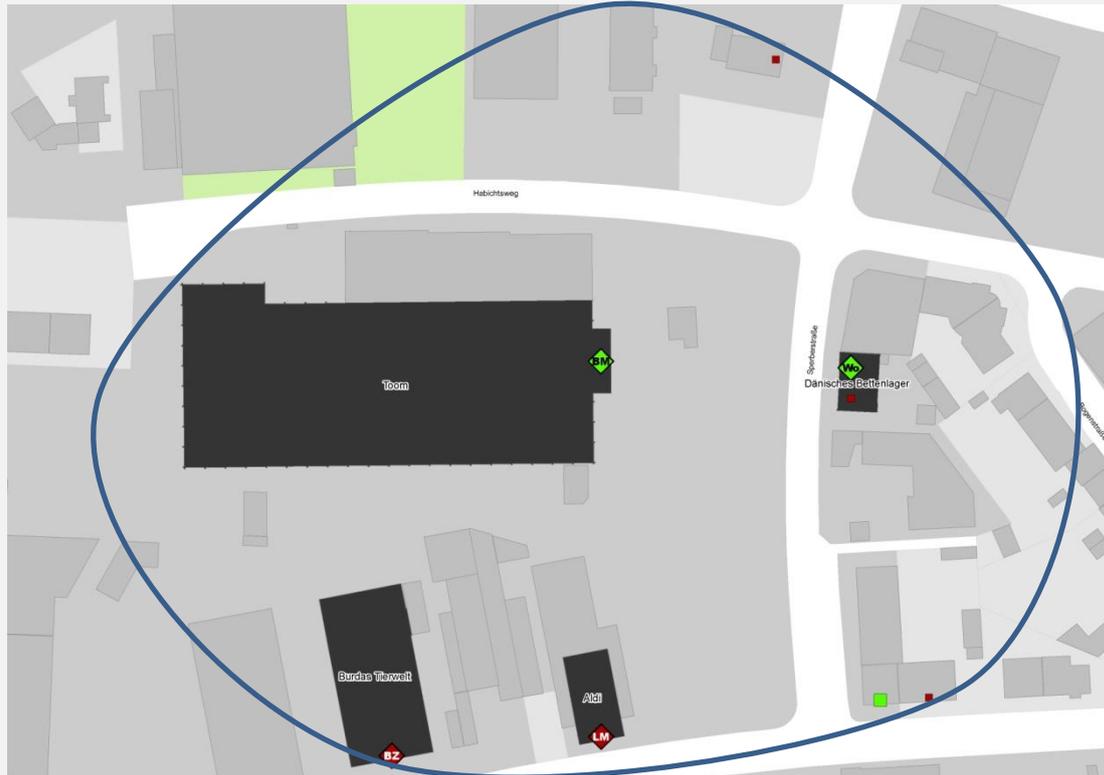
In den nachfolgenden Profilen der Ergänzungsstandorte werden die wesentlichen Entwicklungsziele und Handlungsempfehlungen erläutert.

1.2.1 Ergänzungsstandort Buschgrundstraße

Die Standortagglomeration an der **Buschgrundstraße** im Stadtteil Buer ist rund 1,2 Kilometer nord-westlich vom Bueraner Hauptzentrum gelegen. Der Bereich erstreckt sich in seiner räumlichen Ausdehnung auf ca. 200 Meter. Im Vergleich zu anderen thematisierten Ergänzungsstandorten, wie beispielweise der Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße, ist die Buschgrundstraße deutlich kleiner und in städtebaulich nicht integrierter Lage angesiedelt. Der Standort umfasst überwiegend großflächige Einzelhandelsangebote des kurz- und langfristigen Bedarfs und besitzt großzügige Stellplatzflächen an der Sperberstraße.

Die Agglomeration besteht aus insgesamt acht Betrieben, wobei die beiden größten Anbieter Toom und Burdas Tierwelt rund 80 % der gesamten Verkaufsfläche (rund 12.600 m²) auf sich vereinen. Das Angebot besteht überwiegend aus den Warengruppen der Bau- und Gartenmarktsortimente und Blumen (Indoor) / Zoo. Er wird ergänzt durch den Lebensmitteldiscounter Aldi.

Standortprofil: Ergänzungsstandort – Buschgrundstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Nord / Buer
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Buschgrund- und Sperberstraße südlich vom Habichtsweg. Westliche Abgrenzung durch Burdas Tierwelt. Ausdehnung ca. 300 m

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Bueraner Hauptzentrum ca. 1,5 km
Entfernung zum Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße ca. 5,3 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

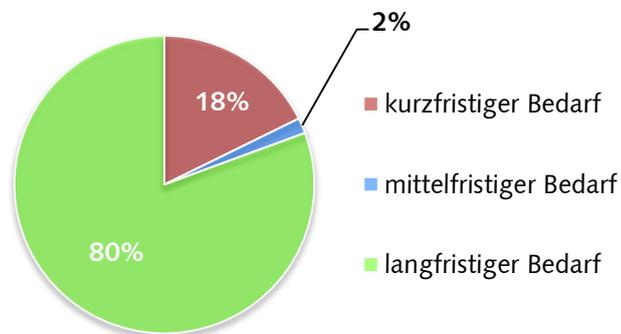
Verkaufsfläche	rd. 12.600 m ² (rd. 3,3 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	8
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Vier Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 12.200 m ² (Toom, Dänisches Bettenlager, Burdas Tierwelt und Aldi)
Leerstände	./.

Standortprofil: Ergänzungsstandort - Buschgrundstraße

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Überwiegendes Angebot der langfristigen Bedarfsstufe mit ergänzendem grundversorgungsorientiertem Angebot aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Baummarktsortimente, Gartenmarktsortimente, Blumen (Indoor) / Zoo

Sortimentsstruktur



Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Nach wie vor kommt dem Ergänzungsstandort Buschgrundstraße eine stadtteilweite sowie in Bezug auf einzelne Warengruppen (u. a. Bau- und Gartenmarktsortimente) eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu.
- Veränderungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bzw. Neuansiedelungen sind vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, wobei auch die Zielsetzungen des REHK zu berücksichtigen sind. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen. Darüber hinaus sind bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Randsortimente zu begrenzen. Das bedeutet zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. In der Regel ist auch eine quantitative Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich. Gemäß den Regelungen des REHK ist eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² zentrenrelevanter Randsortimente einzuhalten.
- Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.
- Entwicklungspotentiale ergeben sich auch über Umnutzungen bzw. Betriebsverlagerungen von bestehenden Betrieben.

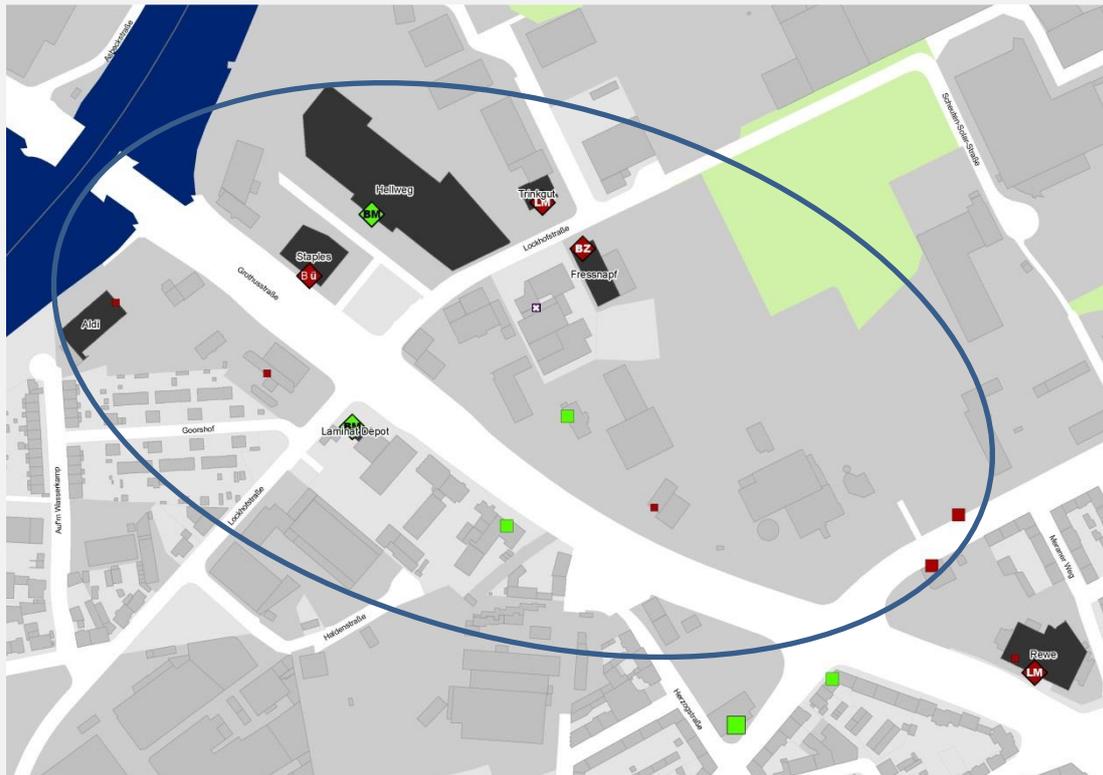
1.2.2 Ergänzungsstandort Grothusstraße

Die Standortagglomeration an der **Grothusstraße** im Stadtteil Schalke ist der zweitgrößte Ergänzungsstandort und hat damit auch erwartungsgemäß eine prägende Funktion innerhalb der Gelsenkirchener Standortstruktur. Der Bereich erstreckt sich in seiner räumlichen Ausdehnung auf ca. 300 Meter und befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage.

Die zahlreichen großflächigen Betriebe (u. a. Hellweg und Staples) dominieren den Standort, der auf den autokundenorientierten Einkauf ausgerichtet ist. Bei einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 15.600 m² entfällt rd. 4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche auf diesen Standort. Insgesamt sind 13 Betriebe an diesem Standort angesiedelt. Bedingt durch den größten Magnetbetrieb Hellweg zeigt sich hinsichtlich der einzelnen Verkaufsflächenanteile eine deutliche Orientierung auf das Bau- und Gartenmarktsortiment (rd. 9.200 m² Verkaufsfläche). Als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels versorgt er die gesamte Stadt mit überwiegend nicht-zentrenrelevanten Sortimenten.

Gemäß dem Einzelhandelskonzept 2008 war die Grothusstraße als großflächige Standortagglomeration eingestuft. Diese Einstufung als Ergänzungsstandort des großflächigen Einzelhandels hat weiterhin Bestand.

Standortprofil: Ergänzungsstandort Grothusstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Schalke
Ausdehnung / Straßen	Bereich an der Grothusstraße entlang der Lockhofstraße. Südliche Begrenzung durch die Straße Goorshof bzw. Gewerkenstraße. Ausdehnung ca. 500 m

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen-City ca. 2,2 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

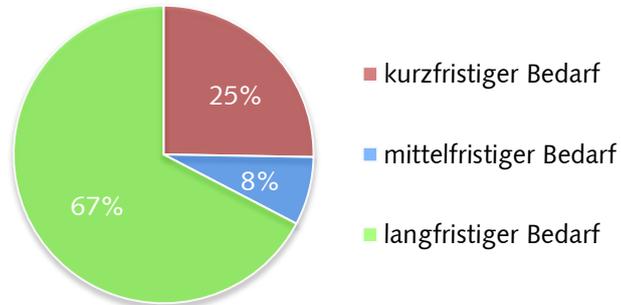
Verkaufsfläche	rd. 15.600 m ² (rd. 4,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	13
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Fünf Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 15.800 m ² (Hellweg, Laminat-Depot, Staples, Fressnapf und Trinkgut)

Standortprofil: Ergänzungsstandort Grothusstraße

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Angebot überwiegend im Segment der langfristigen Bedarfsstufe mit Schwerpunkt auf den Bereich Bau- und Gartenmarktsortimente
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Baumarktsortimente, Nahrungs- und Genussmittel, Gartenmarktsortimente, Blumen (Indoor) / Zoo

Sortimentsstruktur



Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Nach wie vor kommt dem Ergänzungsstandort Grothusstraße eine stadtteilweite sowie in Bezug auf einzelne Warengruppen (u. a. Bau- und Gartenmarktsortimente, Möbel) eine gesamtstädtische Versorgungsfunktion zu.
- Veränderungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bzw. Neuansiedelungen sind vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, wobei auch die Zielsetzungen des REHK zu berücksichtigen sind. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen. Darüber hinaus sind bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Randsortimente zu begrenzen. Das bedeutet zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. In der Regel ist auch eine quantitative Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich. Gemäß den Regelungen des REHK ist eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² zentrenrelevanter Randsortimente einzuhalten.
- Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.
- Entwicklungspotentiale ergeben sich auch über Umnutzungen bzw. Betriebsverlagerungen von bestehenden Betrieben

1.2.3 Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße

Die Standortagglomeration an der **Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße** im Stadtteil Erle ist der größte Ergänzungsstandort und hat dementsprechend erwartungsgemäß eine prägende Funktion innerhalb der Gelsenkirchener Standortstruktur.

Der Standort befindet sich in städtebaulich nicht integrierter Lage südlich angrenzend an den Siedlungskörper des Stadtteils Erle und erstreckt sich im Wesentlichen zwischen der Willy-Brandt-Allee und der Emscherstraße. Insgesamt beherbergt der Standortbereich **21 Betriebe** mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. **56.100 m²**. Ein Großteil des einzelhandelsrelevanten Angebotes an dieser städtebaulich nicht integriert gelegenen Standortagglomeration konzentriert sich um die Stellplatzflächen der größten Anbieter Marktkauf, Roller, Poco und Real. Mit rund 17.000 m² Gesamtverkaufsfläche verfügt der Anbieter Roller über die größte einzelbetriebliche Gesamtverkaufsfläche am Standort. Insgesamt befinden sich entlang der Emscherstraße und der Willy-Brandt-Allee neun großflächige Betriebe, die rd. 98 % der Gesamtverkaufsfläche an diesem Standort auf sich vereinen. Die restlichen sehr kleinteiligen Betriebe – überwiegend aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich (insbesondere Bäckereien) – ergänzen das Angebot. Hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile zeigt sich eine überwiegende Konzentration des Angebotes auf den Möbelbereich, der insbesondere durch die Anbieter Roller und Poco vertreten wird (insgesamt rd. 23.500 m² Verkaufsfläche). Im Gegensatz zu den vorangegangenen Standortbereichen weist dieser Ergänzungsstandort einen hohen Anteil an zentrenrelevanten Sortimenten auf. Bedingt durch die Magnetbetriebe Real und Marktkauf werden an diesem Standort große Angebotsanteile der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 9.500 m² Verkaufsfläche) angeboten. Zudem finden sich auch einige größere Verkaufsflächenanteile in typischen innenstadtrelevanten Sortimenten, wie beispielsweise im Bereich Bekleidung.

Nicht zuletzt aufgrund der verkehrstechnischen Organisation des Angebotsstandortes, der eingeschränkten fußläufigen Erreichbarkeit sowie der großzügig dimensionierten Stellplatzflächen für den ruhenden Verkehr ist auch dieser als **autokundenorientierter Angebotsstandort** zu klassifizieren.

Mit den vorgenannten Angeboten kommt der Standortagglomeration Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße eine **stadtteilweite** sowie in Bezug auf zahlreiche Warengruppen eine **gesamtstädtische Versorgungsfunktion** zu. In der Warengruppe Möbel kommt dem Standort aufgrund seiner enormen Größe neben einer gesamtstädtischen auch eine regionale Versorgungsfunktion zu. Insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich stellen die Angebote an der Standortagglomeration allerdings auch eine wesentliche Konkurrenz zu den Angeboten anderer zentraler Versorgungsbereiche dar.

Die Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße soll weiterhin die Funktion als **Ergänzungsstandort** des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels im siedlungsräumlichen Gefüge der Stadt Gelsenkirchen beibehalten.

Standortprofil: Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Ost / Erle
Ausdehnung / Straßen	Bereich zwischen Willy-Brandt-Allee und Emscherstraße. Westliche Begrenzung durch Dieselstraße. Ausdehnung ca. 1,8 km

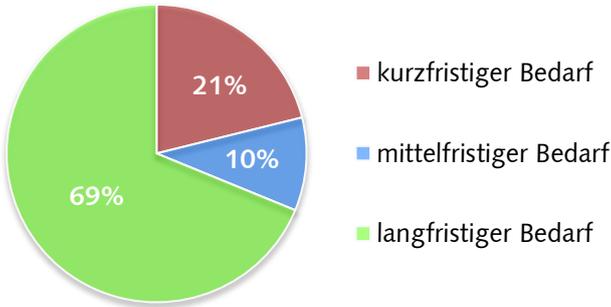
Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen Buer ca. 4 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 56.100 m ² (rd. 14,8 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	21
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Neun Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 55.300 m ² (Marktkauf, Uni Polster, Meda Küchen, Garten König, Real, Poco, Fashion Factory Outlet, Roller und Radio Markt)

Standortprofil: Ergänzungsstandort Willy-Brandt-Allee / Emscherstraße

Einzelhandelsstruktur									
Angebotsstruktur	Angebot überwiegend im Segment der langfristigen Bedarfsstufe mit Schwerpunkt auf den Bereich Möbel sowie im Bereich der Nahrungs- und Genussmittel								
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Möbel, Nahrungs- und Genussmittel, Wohneinrichtung, Baumarktsortimente, Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren								
Sortimentsstruktur	 <table border="1"> <caption>Sortimentsstruktur</caption> <thead> <tr> <th>Bedarfsstufe</th> <th>Anteil</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>langfristiger Bedarf</td> <td>69%</td> </tr> <tr> <td>kurzfristiger Bedarf</td> <td>21%</td> </tr> <tr> <td>mittelfristiger Bedarf</td> <td>10%</td> </tr> </tbody> </table>	Bedarfsstufe	Anteil	langfristiger Bedarf	69%	kurzfristiger Bedarf	21%	mittelfristiger Bedarf	10%
Bedarfsstufe	Anteil								
langfristiger Bedarf	69%								
kurzfristiger Bedarf	21%								
mittelfristiger Bedarf	10%								

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Nach wie vor kommt diesem Ergänzungsstandort eine stadtteilweite sowie in Bezug auf einzelne Warengruppen (u. a. Möbel) eine gesamtstädtische bzw. auf Grund der Größe des Standortes eine (über)regionale Versorgungsfunktion zu.
- Veränderungen der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen bzw. Neuansiedelungen sind vor dem Hintergrund der Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes zu prüfen, wobei auch die Zielsetzungen des REHK zu berücksichtigen sind. Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Kernsortimenten sind konsequent auszuschließen. Darüber hinaus sind bei der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten die Randsortimente zu begrenzen. Das bedeutet zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Betrieben (i.S.v. § 11(3) S.2 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment dürfen bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche einnehmen. In der Regel ist auch eine quantitative Obergrenze der zentrenrelevanten Randsortimente erforderlich. Gemäß den Regelungen des REHK ist eine Verkaufsflächenobergrenze von maximal 2.500 m² zentrenrelevanter Randsortimente einzuhalten.
- Veränderungen im Bestand sind im Einzelfall abhängig von bauplanungsrechtlichen sowie bauordnungsrechtlichen Festlegungen und dem baugenehmigten Bestand.
- Entwicklungspotentiale ergeben sich auch über Umnutzungen bzw. Betriebsverlagerungen von bestehenden Betrieben

Verzeichnisse

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Angebotsituation des Einzelhandels im Hauptzentrum GE-City	11
Tabelle 2:	Angebotsituation des Einzelhandels im Hauptzentrum GE-Buer	21

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Einzelhandelsdichte in der GE-City	14
Karte 2:	Einzelhandelsdichte in GE-Buer.....	23

Anhang I

In der Analyse wurde der im Einzelhandelskonzept 2008 abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich betrachtet. Daher wird in den Karten die „alte“ Zentrenabgrenzung hinsichtlich einzelhandelsrelevanter Nutzungen dargestellt. Die aufgeführten Analysedaten (u. a. Gesamtverkaufsfläche) beziehen sich jeweils auf diese alte Abgrenzung aus dem EHK 2008.¹³

Die in dem Einzelhandelskonzept 2008 abgegrenzten Nahversorgungszentren Hassel – Bußmannstraße, Buer – Horster Straße Nord, Buer – Horster Straße Mitte, Resser Mark – Im Emscherbruch, Beckhausen – Schaffrath, Beckhausen – Horster Straße Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd, Feldmark – Feldmarkstraße, Ückendorf – Bochumer Straße und Ückendorf – Ückendorfer Straße können aufgrund ihres derzeitigen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes nicht mehr als zentrale Versorgungsgebiete ausgewiesen werden. Die in der Rechtsprechung definierten Ausstattungsmerkmale von Nahversorgungszentren¹⁴ sowie die funktionalen und städtebaulichen Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsgebietes werden an allen Angebotsstandorten nicht erfüllt. Die vorhandenen Standorte sind in ihrer heutigen Ausstattung geprägt von solitär wirkenden Lebensmittelversorgern, die keine funktionelle Bindung zum im EHK 2008 definierten Zentrum haben. Die aufgeführten ehemaligen zentralen Versorgungsgebiete werden zukünftig als etablierte Nahversorgungsstandorte eingestuft (vgl. dazu auch Teil B).

Somit wird von gutachterlicher Seite empfohlen, die Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Gelsenkirchen den tatsächlichen Gegebenheiten vor Ort anzupassen und diese Angebotsstandorte nicht als zentrale Versorgungsgebiete auszuweisen. Das bedeutet, dass zukünftig kleinteilige Einzelhandelsbetriebe, insbesondere mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten, an diesen Angebotsstandorten angesiedelt werden können (vgl. hierzu Grundsatz 1 in Teil B). Dies gilt auch für ehemalige Nahversorgungszentren wie beispielsweise den Standortbereich Bismarck – Bickernstraße, der über keinen strukturprägenden Lebensmittelanbieter verfügt.

In Gelsenkirchen sind die oben aufgeführten Standorte durch ihr langjähriges Bestehen etabliert, siedlungsräumlich verwachsen und damit zum größten Teil vollständig von zusammenhängender Wohnbebauung umgeben. Die ehemaligen Nahversorgungszentren besitzen darüber hinaus ein Wohnumfeld, welches auf die Versorgung durch diese Lebensmittelmärkte angewiesen ist. Deshalb sind diese siedlungsräumlich integrierten Nahversorgungsstandorte städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben dem zentralen Versorgungsgebiet einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich dabei immer auf seine Funktion als Nahversorger (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Sie entfällt zum Beispiel, wenn der Be-

¹³ Das Nahversorgungszentrum Bulmke-Hüllen – Wanner Straße wurde erst nach dem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes 2008 als neuer zentraler Versorgungsgebiet im Zuge des Neubaus der dortigen Lebensmittelmärkte im Rahmen einer gesonderten Stellungnahme verabschiedet und abgegrenzt.

¹⁴ vgl. u. a. Oberverwaltungsgericht Nordrhein-Westfalen (OVG NRW) Urteil vom 15. Februar 2012 – 10 D 32/11:NE

standsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet.

Grundsätzlich gilt es sowohl bei der Sicherung und Weiterentwicklung der ehemaligen Nahversorgungszentren als auch bei einer perspektivischen Neuentwicklung zu beachten, dass **negative Auswirkungen** auf zentrale Versorgungsbereiche oder die sonstige wohnortnahe Grundversorgung **auszuschließen** sind

Im Folgenden werden in Form von Steckbriefen die Eckdaten der Standortbereiche dargestellt, die im Einzelhandelskonzept 2008 als Nahversorgungszentren (NVZ) eingestuft wurden und in der Fortschreibung (2015) diesen Status nicht mehr einnehmen. Die Gründe für die Abstufung werden jeweils abschließend aufgeführt.

NVZ Hassel – Bußmannstraße (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Hassel – Bußmannstraße (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Nord / Hassel
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Bußmannstraße zwischen Teltrops- und Brinkmannsweg. Ausdehnung ca. 200 m

Wettbewerbsstandorte

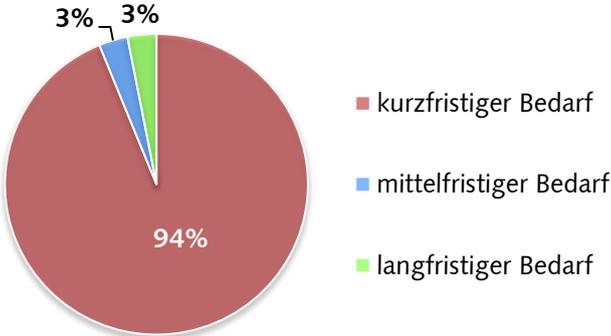
Entfernung zum Nahversorgungszentrum Hassel – Polsumer Straße ca. 1,1 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 650 m ² (rd. 0,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	5
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Hassel – Bußmannstraße (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>94% kurzfristiger Bedarf 3% mittelfristiger Bedarf 3% langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Netto (rd. 500 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 17 %

Dienstleister im EG Schwerpunkt: Gastronomie

Funktionsrelevante Einrichtungen Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, Jugendheim, Kirche, Schule und Hallenbad

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Bußmannstraße und Eppmannsweg
Parkmöglichkeiten	Straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 212 und 244

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Einzelne Anbieter ohne räumlichen Zusammenhalt
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Beeinträchtigung der Versorgungsfunktion durch Schließung des kleinflächigen Supermarktes (Rewe), keine zusammenhängenden Lagen
Gesamteindruck	Keine Zentrumsatmosphäre, fehlende Belebung, kleinflächiger Lebensmitteldiscounter Netto sichert derzeit die Versorgungsfunktion der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche (kleinräumige Erweiterung geplant)

Standortprofil: NVZ Hassel – Bußmannstraße (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	Vorhandensein eines strukturprägenden Anbieters (Netto)
Schwächen	Kaum wahrnehmbare Zentrumsfunktion, kein funktionaler Zusammenhang

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion für die umliegenden Wohngebiete durch den Lebensmitteldiscounter Netto

Potenzialflächen

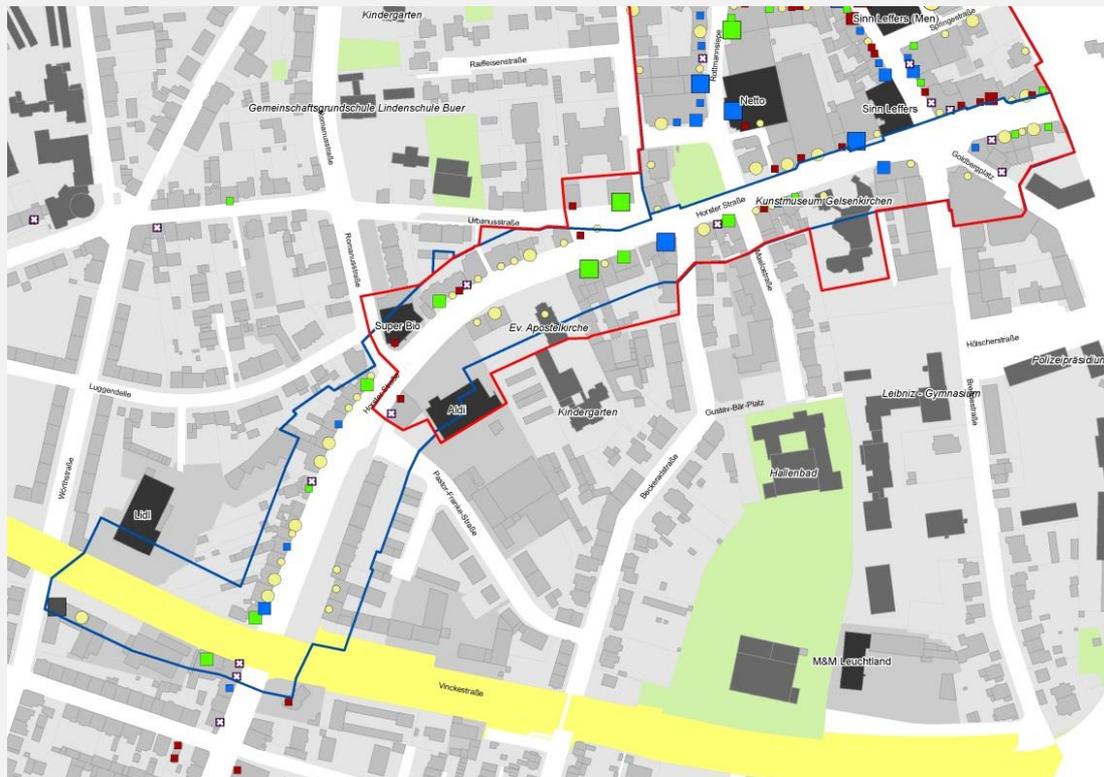
./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Bereich Hassel – Bußmannstraße erfüllt aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.
- Der Lebensmitteldiscounter ist als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.
- Die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung ist jedoch insbesondere im Hinblick der zahlreichen Leerstände im Kern des Zentrums sowie des aktuellen Vorhandenseins nur eines strukturprägenden Anbieters mit einer geringen Gesamtverkaufsfläche weiterhin anzustreben.

NVZ Buer – Horster Straße Nord (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Buer – Horster Straße Nord (EHK 2008)¹⁵



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Nord / Buer
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang Horster Straße bis zur Vinckestraße. Östliche Abgrenzung durch Rathausplatz. Ausdehnung ca. 850 m

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen-City ca. 8,5 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 6.400 m ² (rd. 1,7 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	28
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Zwei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.000 m ² (Aldi und Lidl)

¹⁵ Die Karte enthält auch die neue Abgrenzung des Bueraner Hauptzentrums (vgl. dazu auch Kapitel 1.1.2).

Standortprofil: NVZ Buer – Horster Straße Nord (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit zusätzlicher stärkerer Ausrichtung auf den Fachhandel
Sortimentsschwerpunkt	In den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung und Möbel
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Aldi (rd. 1000 m ² Verkaufsfläche), Lidl (rd. 1000 m ² Verkaufsfläche), Super Bio (rd. 500 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 22 %

Dienstleister im EG	Schwerpunkt: Gastronomie, Körperpflege, Büro und Handwerk
---------------------	-----------------------------------------------------------

Funktionsrelevante Einrichtungen	Kunstmuseum Gelsenkirchen, Evangelische Apostelkirche Angrenzende Nutzungen: Rathaus, Kindergarten, diverse Schuleinrichtungen, Polizeipräsidium und Agentur für Arbeit
----------------------------------	----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

Verkehrliche Anbindung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über De-la-Chevalerie-Straße, Horster Straße und Goldbergstraße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf den Grundstücken der Lebensmitteldiscounter Aldi und Lidl, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an Stadtbahnlinien sowie Buslinien

Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Weitestgehend bandartiger Standortbereich als Eingangsbereich zum Bueraner Hauptzentrum
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Hohe Einzelhandels- und Nutzungsdichte im Kern, zentral gelegene Magnetbetriebe Aldi und der Super Bio als wichtige Nahversorger
Gesamteindruck	Größtenteils revitalisierter Standortbereich in der Gelsenkirchener Einzelhandelslandschaft mit einem attraktiven öffentlichen Straßenraum und modernen Versorgungsbausteinen Aldi und Super Bio. Durch ergänzende Nutzungen, wie beispielsweise das städtische Kunstmuseum, hat sich der Bereich neben seiner attraktiven Einzelhandelsstruktur zu einer „Kulturmeile“ entwickelt, die im Zuge der städtebaulichen Sanierungsmaßnahmen in das Bueraner Hauptzentrum integriert worden ist.

Standortprofil: NVZ Buer – Horster Straße Nord (EHK 2008)**Stärken – Schwächen**

Stärken	Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, dort gut aufgestellt, vergleichsweise kompakter Bereich, der durch flankierende städtebauliche Sanierungsmaßnahmen zwischen der Horster Straße und dem Goldbergplatz in das Bueraner Hauptzentrum integriert wurde, insgesamt vergleichsweise hohe Einzelhandelsdichte zwischen dem Aldi-Markt und dem Goldbergplatz, die durch zahlreiche kulturelle Einrichtungen ergänzt wird
Schwächen	Keine Städtebauliche und funktionelle Integration des Bereiches zwischen der Vinckestraße und dem südlichen Teilbereich der Horster Straße

Versorgungsfunktion

Im Wesentlichen eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung, wobei der Bereich aufgrund seiner zentralen Lage häufig auch über den Nahbereich hinaus angesteuert wird.

Potenzialflächen

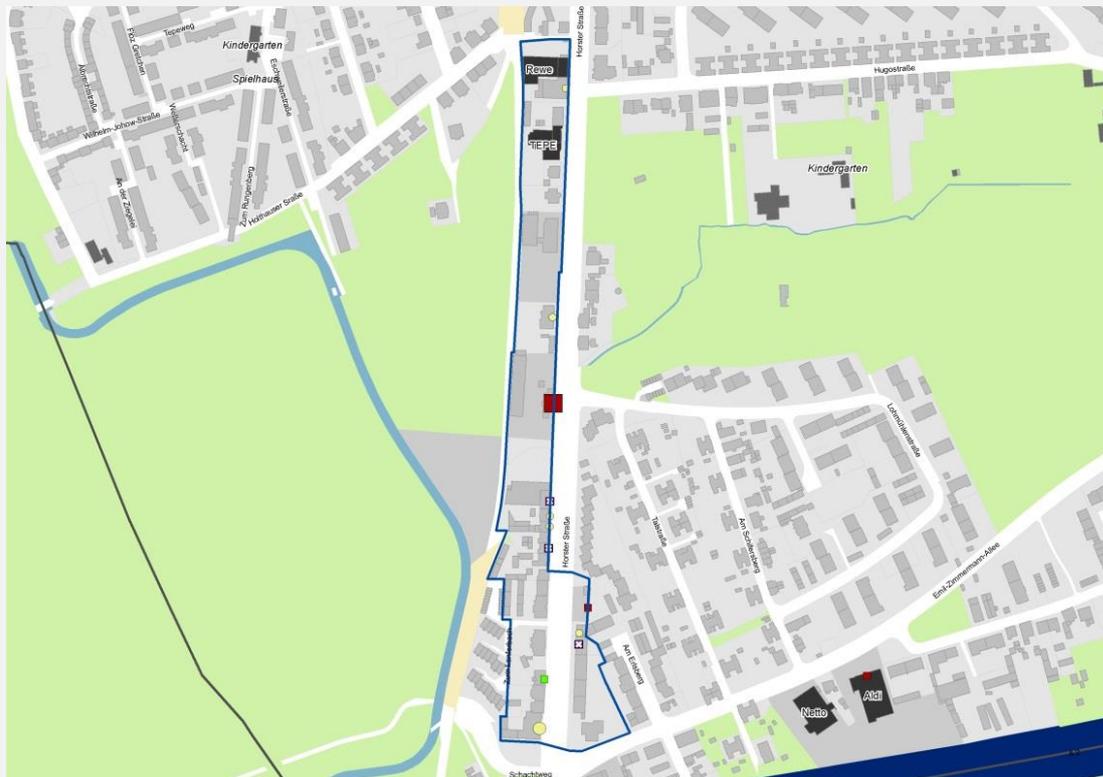
./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der ehemalige zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buer – Horster Straße Nord (2008) wurde aufgrund der städtebaulichen Struktur größtenteils in die neue Abgrenzung des Bueraner Hauptzentrums (vgl. dazu Kapitel 1.1.2) integriert.
- In den letzten Jahren wurde die Horster Straße im Rahmen der Städtebauförderung aufwendig saniert und der Eingangsbereich in das Bueraner Hauptzentrum, insbesondere im Bereich des Goldbergplatzes, umgestaltet. Heute ist die Horster Straße ein attraktives Eingangstor in das Hauptzentrum und ein wichtiger Bestandteil. Die hohe Nutzungsdichte sowie die vergleichsweise modernen Einzelhandelsbausteine Aldi und Super Bio sorgen zusammen mit zumeist kleinteiligen Facheinzelhändlern für eine Belebung des Straßenraumes.
- Gegenüber der alten Abgrenzung aus dem EHK 2008 wurde der Bereich südlich des Aldi Marktes aus der Abgrenzung des Bueraner Hauptzentrums (vgl. Kapitel 1.1.2) entnommen. In diesem Abschnitt bis zum Lidl-Markt an der Vinckestraße dominieren zunehmend Dienstleister bzw. die Wohnbebauung nimmt ebenfalls spürbar zu.
- Der Lebensmitteldiscounter Lidl in der Vinckestraße ist als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

NVZ Buer – Horster Straße Mitte (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Buer – Horster Straße Mitte (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Nord / Buer
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Horster Straße bis zur Emil-Zimmermann-Allee. Nördliche Abgrenzung durch Holthäuser Straße. Ausdehnung ca. 750 m

Wettbewerbsstandorte

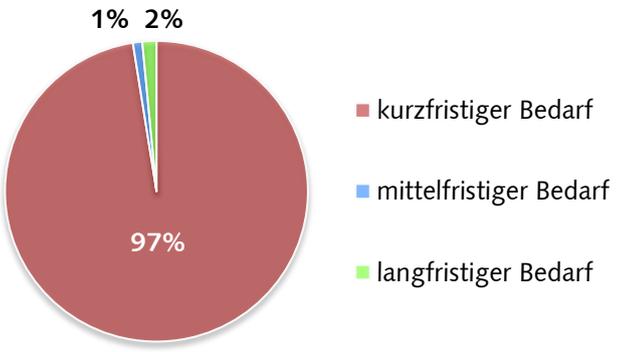
Entfernung zum Hauptzentrum Buer ca. 1,7 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 2.000 m ² (rd. 0,5 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	5
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Buer – Horster Straße Mitte (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>1% 2% 97%</p> <ul style="list-style-type: none"> ■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf
Magnetbetriebe	TEPE (rd. 700 m ² Verkaufsfläche), Rewe (rd. 700 m ² Verkaufsfläche) ¹⁶
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 38 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie und Ärzte

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Kindergarten

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Horster Straße und Emil-Zimmermann-Allee
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Rewe Lebensmittelmarktes, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpätze
ÖPNV	Anschluss an die Straßenbahn der Linie 301

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Einzelne Anbieter ohne räumlichen Zusammenhalt, in Bebauung integriert, gewerbliche Nutzungen lediglich auf einer Straßenseite
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Wenig Einzelhandelsdichte, loser Einzelhandelsbesatz entlang der Horster Straße
Gesamteindruck	Keine Zentrumsatmosphäre, fehlende Belebung, Grundversorgung der angrenzenden Wohnquartiere durch die Anbieter gegeben, insgesamt sehr wenige Betriebe verteilt auf einem sehr langen Straßenabschnitt

¹⁶ Der Rewe Markt wird zukünftig an die Horster Straße 212 (ehemaliger Penny-Standort) ziehen.

Standortprofil: NVZ Buer – Horster Straße Mitte (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	Strukturprägende Anbieter, Versorgung für den Nahbereich gesichert
Schwächen	Kaum wahrnehmbare Zentrumsfunktion, kein funktionaler Zusammenhang, starke Verkehrsbelastung

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Standortbereich Horster Straße Mitte dient der Nahversorgung des südlichen Bueraner Stadtgebietes. Die Verkaufsflächen, insbesondere der funktionstragenden Lebensmittelmärkte, liegen unter heutigen Marktzutrittsgrößen. Erweiterungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Standortsicherung zu prüfen.
- Aufgrund seiner fehlenden städtebaulichen Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser Standort der Lebensmittelmärkte Rewe und TEPE als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

NVZ Resser Mark – Im Emscherbruch (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Resser Mark – Im Emscherbruch (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Ost / Resser Mark
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Straße Im Emscherbruch zwischen Burgsteinfurter Straße und Herforder Straße. Ausdehnung ca. 250 m

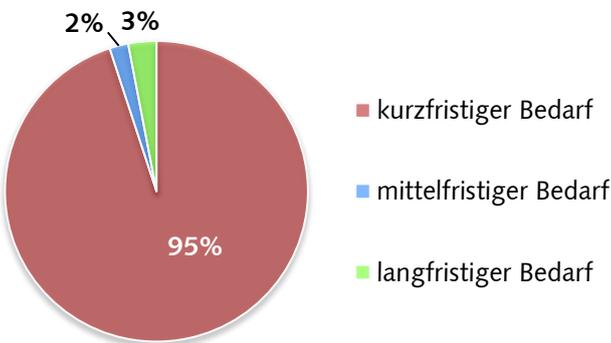
Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Nebenzentrum Erle ca. 2,3 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 1.200 m ² (rd. 0,3 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	8
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Resser Mark – Im Emscherbruch (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p> ■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf </p>
Magnetbetriebe	Rewe (rd. 750 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	Im Emscherbruch, zweimal wöchentlich (donnerstags und samstags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 27 %
Dienstleister im EG	
	Schwerpunkt: Gastronomie und Ärzte
Funktionsrelevante Einrichtungen	
	Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, Kirche und Grundschule
Verkehrliche Anbindung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über die Straße Im Emscherbruch
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Rewe Lebensmittelmarktes, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze auf der Straße Im Emscherbruch
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 381, 397 und 398
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Vergleichsweise kompakter Bereich mit wenig Einzelhandelsdichte
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Kompakter Standort rund um den Straßenbereich Im Emscherbruch, der als Marktplatz genutzt wird, insgesamt sehr wenige Anbieter an dem Standort
Gesamteindruck	Vorhandener Rewe Lebensmittelmarkt und Getränkemarkt wirken durch wenig ergänzenden Besatz wie Solitäre. Der Standort ist durch die Bebauung rund um den Marktplatz sehr kompakt gehalten, entfaltet jedoch durch das geringe Angebot keinen Zentrencharakter.

Standortprofil: NVZ Resser Mark – Im Emscherbruch (EHK 2008)**Stärken – Schwächen**

Stärken	Strukturprägender Anbieter Rewe, Versorgung für den direkten Nahbereich ist gesichert
Schwächen	Kaum wahrnehmbare Zentrumsfunktion, wenig Besatz, Rewe verfügt über keine moderne und zukunftsfähige Verkaufsflächengröße

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnbereiche

Potenzialflächen

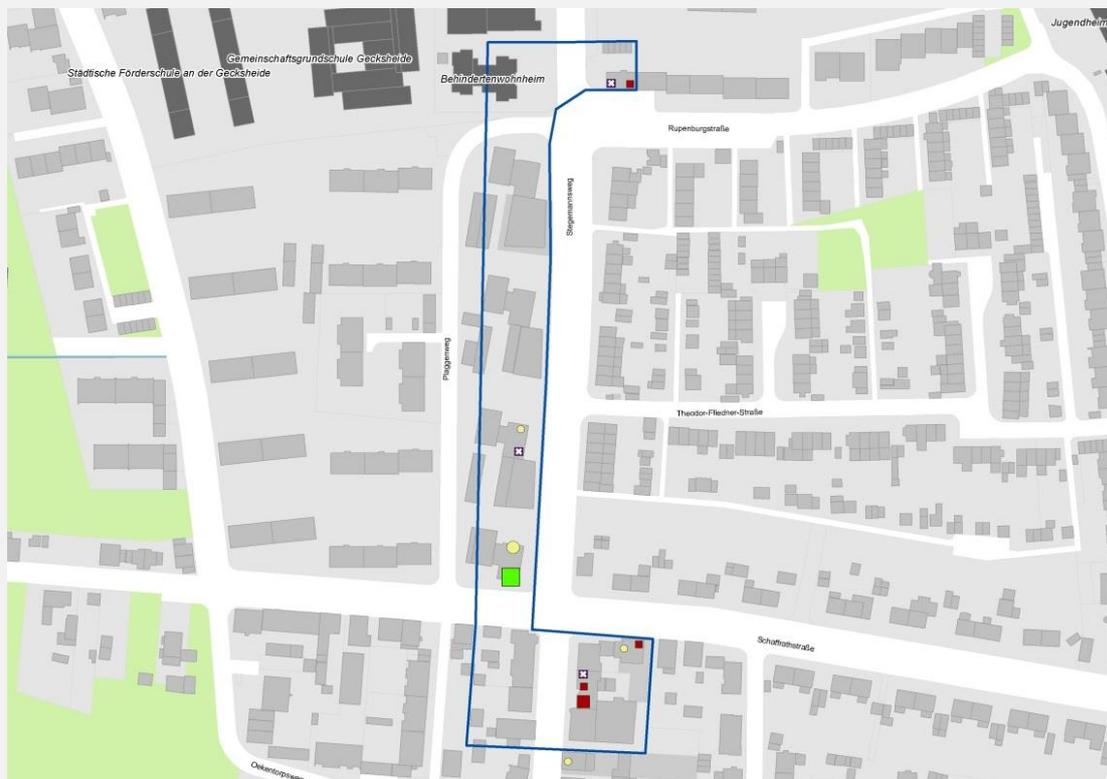
./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Standortbereich Resser Mark – Im Emscherbruch dient in erster Linie der Nahversorgung der direkt angrenzenden Wohnbevölkerung. Durch die periphere Lage des Bereiches im Gelsenkirchener Stadtgebiet ist der Rewe ein wichtiger Versorger in diesem Bereich. Die umliegende Siedlungsstruktur ist zwar kompakt, jedoch ist das Bevölkerungspotenzial im Einzugsgebiet mit weniger als 4.000 Einwohnern sehr gering. Die Entfernung zu alternativen Nahversorgungseinrichtungen in zentralen Lagen ist relativ hoch (rund 2,3 km), so dass dieser Standort für den Siedlungsbereich eine wichtige Nahversorgungsfunktion übernimmt. Die Verkaufsflächen des Rewe-Marktes liegen unter heutigen Marktzutrittsgrößen. Erweiterungsmöglichkeiten sind vor dem Hintergrund der Standortsicherung zu prüfen.
- Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

NVZ Beckhausen – Schaffrath (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Beckhausen – Schaffrath (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	West / Beckhausen
Ausdehnung / Straßen	Bereich zwischen Stegemanns- und Plaggenweg sowie nördlicher Teilabschnitt der Giebelstraße. Nördliche Begrenzung durch Rupenburgstraße. Ausdehnung ca. 250 m

Wettbewerbsstandorte

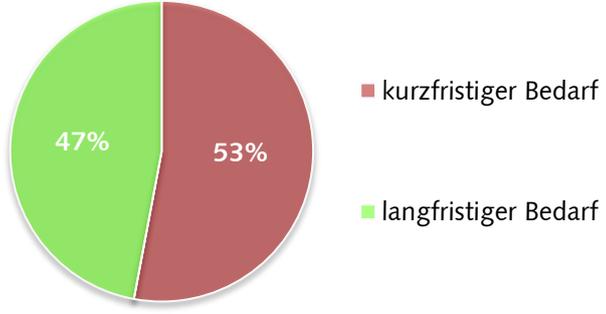
Entfernung zum Hauptzentrum Buer ca. 2,7 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 850 m ² (rd. 0,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	5
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Beckhausen – Schaffrath (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit zusätzlichem kleinteiligen Facheinzelhandelsangebot
Sortimentschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>■ kurzfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	./.
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 38 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie und Banken

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Grundschule, Förderschule und Behindertenwohnheim

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Stegemannsweg und Schaffrathstraße
Parkmöglichkeiten	Straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinien 342, 396 und E 56

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Einzelne Anbieter ohne räumlichen Zusammenhalt
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Kaum Einzelhandelsbesatz, Frischmarkt als kleiner Nahversorger für die umliegenden Wohnsiedlungen
Gesamteindruck	Zusammenhängendes Einzelhandelsangebot ist nicht vorhanden, nur rudimentärer Dienstleistungsbesatz, Angebotsstandort wird von Wohnbebauung dominiert, keine zentrenprägende Nutzungsmischung

Standortprofil: NVZ Beckhausen – Schaffrath (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	„Frischmarkt“ als Lebensmittelmarkt als kleiner und baulich moderner Nahversorger
Schwächen	Kaum Angebot vorhanden, „Frischmarkt“ mit geringer Verkaufsfläche (rd. 350 m²)

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion durch den Lebensmittelmarkt „Frischmarkt“ für die direkt angrenzenden Wohnsiedlungen

Potenzialflächen

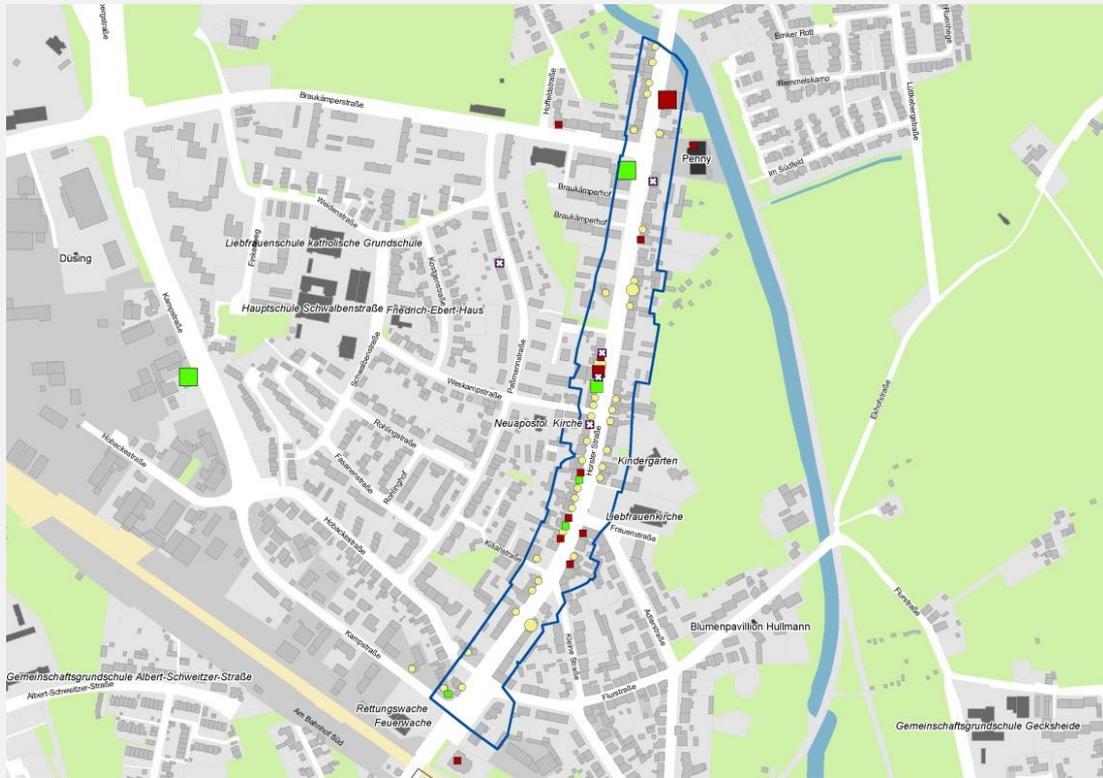
./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Bereich Beckhausen – Schaffrath erfüllt aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion nicht die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich.
- Der kleine Lebensmittelmarkt „Frischmarkt“ ist als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

NVZ Beckhausen – Horster Straße Süd (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Beckhausen – Horster Straße Süd (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	West / Beckhausen
Ausdehnung / Straßen	Bereich südlich des Lanferbachs entlang der Horster Straße bis zur Kampstraße. Ausdehnung ca. 1 km

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Nebenzentrum Horst – Essener Straße ca. 2,3 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 2.400 m ² (rd. 0,6 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	16
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Beckhausen – Horster Straße Süd (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit kleinteiligen Facheinzelhandel
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	<p>A pie chart illustrating the distribution of demand types. The largest segment is 'kurzfristiger Bedarf' (short-term demand) at 70%, represented by a red slice. The next largest is 'langfristiger Bedarf' (long-term demand) at 25%, represented by a green slice. The smallest segment is 'mittelfristiger Bedarf' (medium-term demand) at 5%, represented by a blue slice. A legend to the right of the chart identifies the colors: red for 'kurzfristiger Bedarf', blue for 'mittelfristiger Bedarf', and green for 'langfristiger Bedarf'.</p>
Magnetbetriebe	Penny mit rd. 800 m ² Verkaufsfläche
Wochenmärkte	Platz der Katholischen LiebfraueNGemeinde, zweimal wöchentlich (mittwochs und samstags)
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe 20 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie, Handwerk, Büros und Ärzte

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, Kirche, diverse Schulinrichtungen und Feuerwache

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Horster Straße und Braukämperstraße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Penny Lebensmitteldiscounters, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpunkte
ÖPNV	Anschluss an die Straßenbahn der Linie 301 sowie an die Buslinie 342

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Wenig funktionelle Verknüpfungen zwischen den einzelnen Anbietern, lediglich im Bereich vom Penny eine Einzelhandelsstruktur erkennbar, wobei hier kein größerer ergänzender Besatz vorhanden ist.
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Ein großformatiger Lebensmittelanbieter mit ergänzendem kleinteiligen Grundversorgungsangebot, zusätzliches – teilweise ethnisch – geprägtes Angebot im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
Gesamteindruck	Keine Zentrumsatmosphäre, fehlende Belebung, Grundversorgung der angrenzenden Wohnquartiere durch Lebensmitteldiscounter gegeben

Standortprofil: NVZ Beckhausen – Horster Straße Süd (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	Vorhandensein eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters
Schwächen	Fehlende Dichten und räumlicher Zusammenhalt

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion wird durch den Lebensmitteldiscounter Penny erfüllt

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Standortbereich Beckhausen – Horster Straße Süd übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Dabei steht vor allem eine funktionale Ausrichtung im Vordergrund. Städtebauliche Merkmale, wie ein ergänzender Nutzungsmix oder Aufenthaltsqualität sind kaum gegeben.
- Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmitteldiscounters Penny als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

NVZ Bismarck – Bickernstraße (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Bismarck – Bickernstraße (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Bismarck
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Bickernstraße zwischen Magdalenen- und Brunostraße. Ausdehnung ca. 300 m

Wettbewerbsstandorte

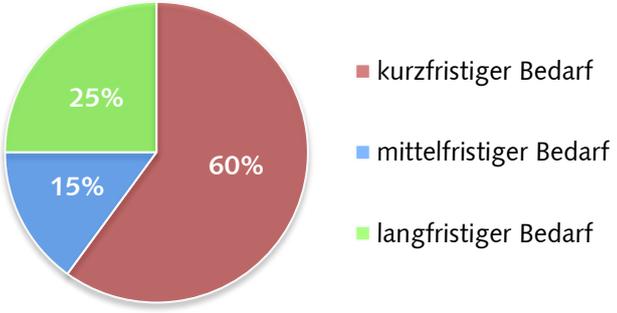
Entfernung zum Nahversorgungszentrum Bismarck – Bismarckstraße ca. 1,3 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 200 m ² (rd. 0,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	6
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Bismarck – Bickernstraße (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p> ■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf </p>
Magnetbetriebe	./.
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe 60 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie und Handwerk

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, Kirche und Grundschule

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Bickernstraße
Parkmöglichkeiten	Straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an Buslinien 382 und 384

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Fast kein Angebot vorhanden, Einzelne Anbieter ohne räumlichen Zusammenhalt
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Rudimentäres Angebot, zahlreiche Leerstände
Gesamteindruck	Der Standortbereich ist geprägt von zahlreichen Leerständen. Es ist ein sehr geringes Angebot vorhanden. Die Grundversorgung ist durch die vorhandenen Anbieter nicht gewährleistet. Keine wahrnehmbare Zentrumsfunktion und kein funktionaler Zusammenhang.

Standortprofil: NVZ Bismarck – Bickernstraße (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	./.
Schwächen	Fehlende Dichten und räumlicher Zusammenhalt, kein Angebot bei vielen Leerständen

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion wird durch die Aufgabe des Frischmarktes derzeit nicht mehr erfüllt

Potenzialflächen

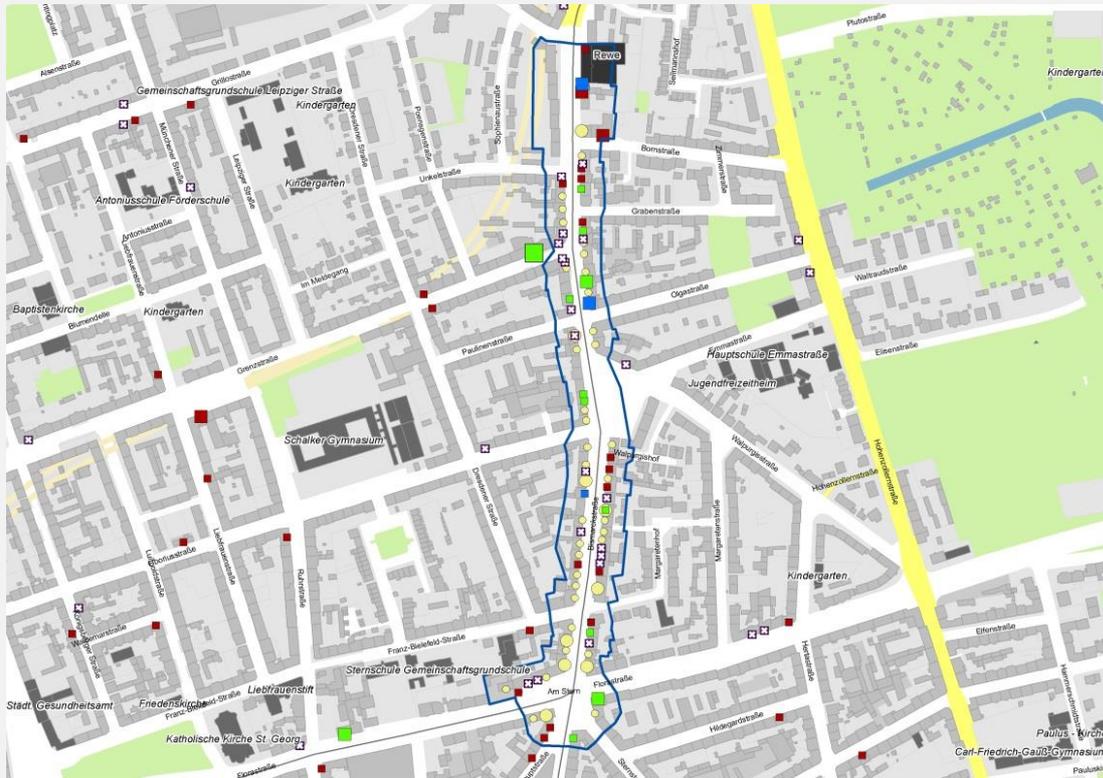
./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Standortbereich Bismarck – Bickernstraße übernimmt aufgrund der Aufgabe des Frischmarktes keine Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.
- Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist der Standort bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.
- Vorrangiges Ziel für diesen Bereich sollte es sein, einen neuen Nahversorger zur Sicherung der Versorgungsfunktion für die angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche anzusiedeln. Als Potenzialfläche steht hierfür der Leerstand des ehemaligen Frischmarktes zur Verfügung.

NVZ Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Schalke
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Bismarckstraße zwischen Magdeburger Straße und Florastraße. Ausdehnung ca. 850 m

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Nahversorgungszentrum Schalke – Schalker Straße ca. 1 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 2.700 m ² (rd. 0,7 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	32
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot mit stärkerer Ausrichtung auf den Fachhandel
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel und Elektronik
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Rewe mit rd. 800 m ²
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 37 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Gastronomie, Büros und Handwerk

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, diverse Schuleinrichtungen, Kirchen, Liebfrauenstift und das Jugendfreizeitheim

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Bismarck- und Florastraße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Rewe Lebensmittelmarktes, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinie 348

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Bandartiger Bereich, der einzelne und verstreute Betriebe auf einer Gesamtlänge von rd. einem Kilometer enthält, Magnetbetrieb Rewe ist nicht funktional an den restlichen Besatz angeschlossen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Wenige Einzelhandelsdichte über den gesamten Bereich, es dominieren hauptsächlich Dienstleister sowie ethnisch geprägte Angebote; nur wenige Facheinzelhändler
Gesamteindruck	Durch den motorisierten Verkehr stark geprägter Standortbereich, der über die gesamte Länge keinen Zentrencharakter entwickelt; die vorhandenen Betriebe entwickeln keine zusammenhängende Struktur, zahlreiche Leerstände prägen weite Teile des Standortes; kein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz, deutlich mit Wohnen durchsetzt und somit kein funktionales Zentrum erkennbar

Standortprofil: NVZ Schalke/Bulmke-Hüllen – Bismarckstraße Süd (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	Strukturprägender Lebensmittelanbieter (Rewe), teilweise sehr stark spezialisiertes Fachangebot
Schwächen	Zahlreiche Leerstände, keine funktionelle Anbindung vom Rewe Lebensmittelmarkt zum restlichen Einzelhandelsbesatz vorhanden, keine städtebauliche Kompaktheit gegeben, wenig Dichte auf einer langen Strecke (rd. 1 km) entlang der Bismarckstraße, die durch den motorisierten Individualverkehr stark belastet ist.

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion wird durch den Rewe Supermarkt erfüllt

Potenzialflächen

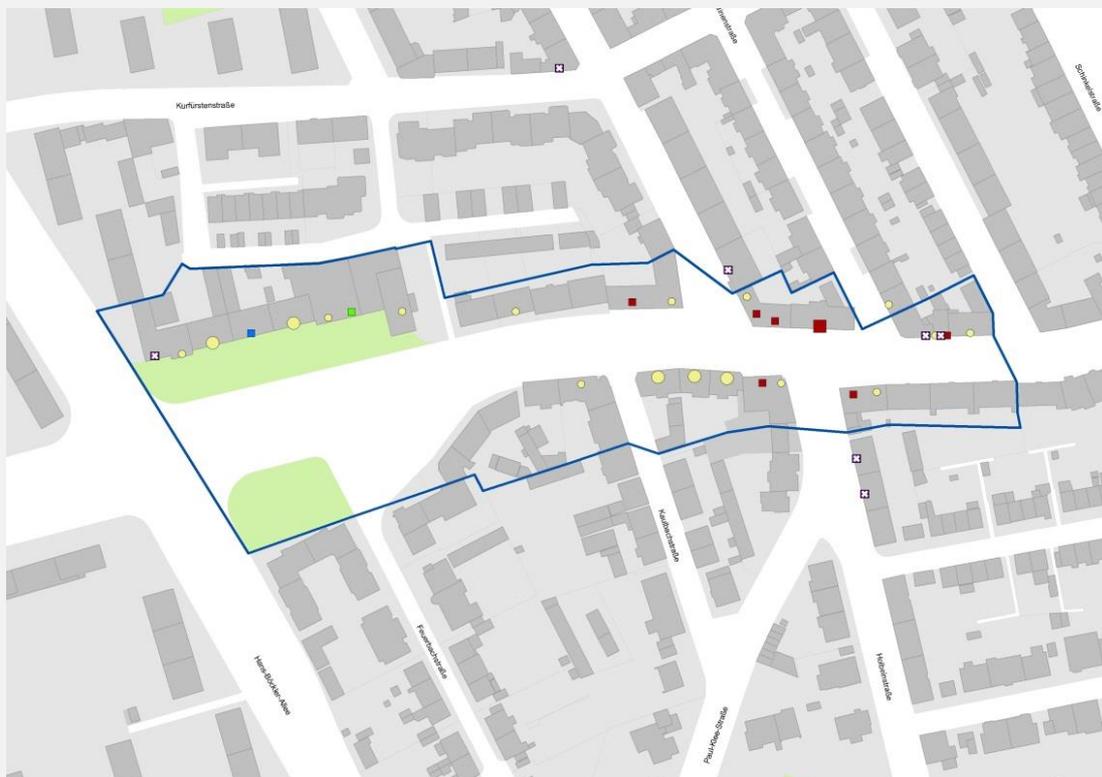
./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, fehlender städtebaulicher Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser Standort des Lebensmittelmarktes Rewe als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.
- Perspektivisch geht es an diesem Standort um die Aktivierung der zahlreichen Leerstände sowie um die Sicherung und Stärkung der Grundversorgung für die umliegenden Wohngebiete.

NVZ Feldmark – Feldmarkstraße (EHK 2008)¹⁷

Standortprofil: NVZ Feldmark – Feldmarkstraße (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Feldmark
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Feldmarkstraße zwischen Hans-Böckler-Allee und Bertastraße. Ausdehnung ca. 450 m

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen-City ca. 1,2 km

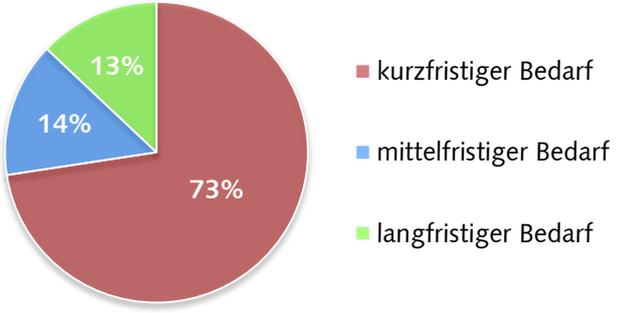
Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 600 m ² (rd. 0,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	9
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

¹⁷ Der Standortbereich Feldmark – Feldmarkstraße wurde im EHK 2008 als perspektivisches Nahversorgungszentrum ausgewiesen. Ziel sollte es sein einen strukturprägenden Lebensmittelanbieter anzusiedeln.

Standortprofil: NVZ Feldmark – Feldmarkstraße (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	./.
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe 40 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Handwerk, Büros und Ärzte

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzungen: Kindergarten, Kirche und Schule

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Feldmarkstraße und Hans-Böckler-Allee
Parkmöglichkeiten	Straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Straßenbahn der Linie 107

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Einzelne Anbieter ohne räumlichen Zusammenhalt, wenig Struktur vorhanden
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Sehr geringes Angebot, welches sich hauptsächlich auf den Kreuzungsbereich zur Hans-Böckler-Allee konzentriert
Gesamteindruck	Das vorhandene sehr geringe Angebot besitzt insgesamt sehr wenig Qualität und sichert in erster Linie nur die Grundversorgung durch einen kleinen Nahversorger („Stern-Markt“ mit rd. 300 m ² Verkaufsfläche). Das Angebot darüber hinaus ergänzt die Grundversorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs. Insgesamt ist jedoch aufgrund der städtebaulichen Struktur und der geringen Verkaufsflächenausstattung kein Zentrencharakter ablesbar.

Standortprofil: NVZ Feldmark – Feldmarkstraße (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	Kleiner Nahversorger sichert die Grundversorgung für den Nahbereich
Schwächen	Keine Zentrumsatmosphäre, fehlende Belebung, Grundversorgung der angrenzenden Wohnquartiere durch einen kleinen Lebensmittelmarkt gegeben, insgesamt jedoch sehr geringes Angebot

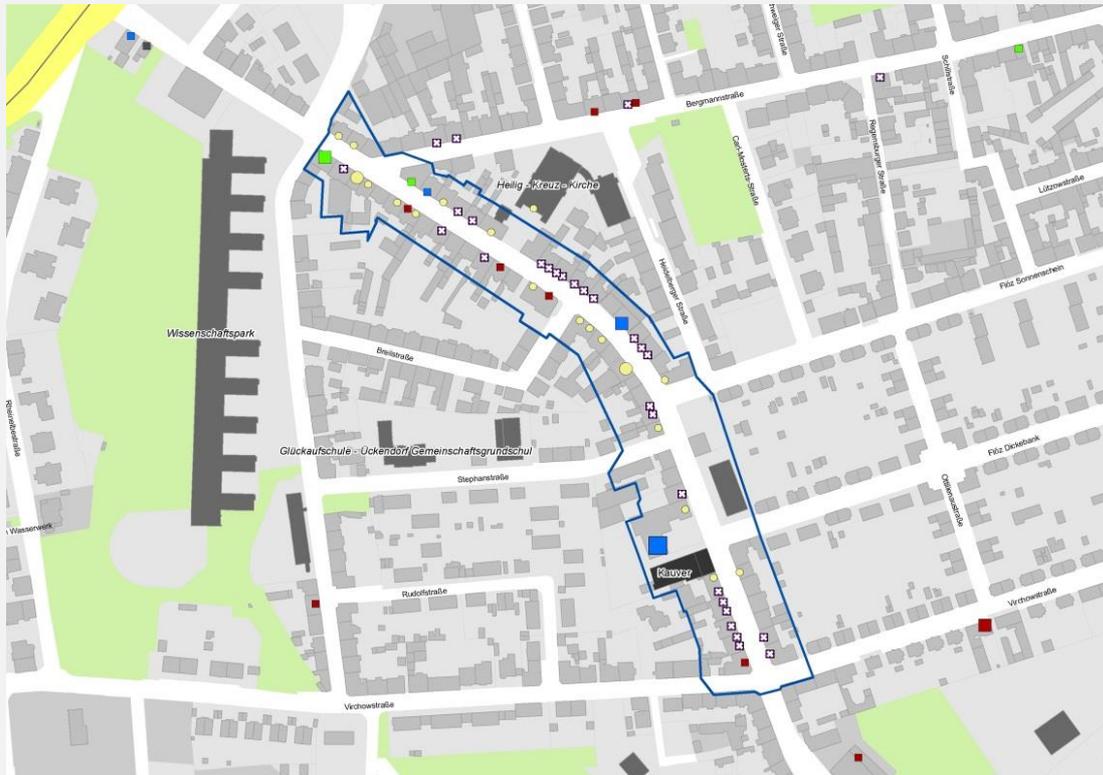
Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion durch den Lebensmittelmarkt „Stern-Markt“ vorhanden
---------------------	----------------------------------------------------------------------------

Potenzialflächen	./.
------------------	-----

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen	<ul style="list-style-type: none"> ■ Innerhalb des Standortbereiches Feldmark – Feldmarkstraße konnte in den letzten Jahren kein strukturprägender Lebensmittelanbieter angesiedelt werden. Aufgrund der Standortbedingungen ist zukünftig nicht von einer Ansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelbetriebes auszugehen. ■ Aufgrund seiner geringen Verkaufsflächenausstattung, geringer städtebaulicher Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion ist dieser wohnsiedlungsräumlich integrierte Standort des Lebensmittelmarktes („Stern-Markt“) als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.
-------------------------------------------	-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------

NVZ Ückendorf – Bochumer Straße (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Ückendorf – Bochumer Straße (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Süd / Ückendorf
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Bochumer Straße zwischen Munscheid- und Virchowstraße. Ausdehnung ca. 600 m

Wettbewerbsstandorte

Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen-City ca. 1,5 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 1.600 m ² (rd. 0,4 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	10
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	./.

Standortprofil: NVZ Ückendorf – Bochumer Straße (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur	
Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	<p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Grand Kauver Lebensmittelmarkt (rd. 450 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 72 %
Dienstleister im EG	
	Schwerpunkt: Gastronomie
Funktionsrelevante Einrichtungen	
	Angrenzende Nutzungen: Wissenschaftspark, Kirche und Schule
Verkehrliche Anbindung	
Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Bochumer Straße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf dem Grundstück des Grand Kauver Lebensmittelmarktes, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelplätze
ÖPNV	Anschluss an die Straßenbahn der Linie 302
Räumlich-funktionale Einordnung	
Organisationsstruktur	Bandartiger Standortbereich ohne funktionellen Zusammenhang mit vereinzeltten Anbietern und zahlreichen Leerständen
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Rudimentärer Angebotsbestand, wenige Anbieter entlang der Bochumer Straße, räumlicher Schwerpunkt derzeit noch im südlichen Teilbereich mit einem KiK und einem ethnisch geprägten Lebensmittelmarkt Grand Kauver
Gesamteindruck	Gründerzeitlicher Standort im Gelsenkirchener Stadtgebiet, der zurzeit sehr wenig Qualität und ein hohes Sanierungspotenzial besitzt. Der Einzelhandel ist gekennzeichnet durch eine Leerstandsquote von mehr als 70 % und verfügt im Wesentlichen nur über einen einzigen strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Grand Kauver). Dieser ist jedoch hinsichtlich seiner Gesamtverkaufsfläche unterdurchschnittlich ausgestattet.

Standortprofil: NVZ Ückendorf – Bochumer Straße (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	./.
Schwächen	Zahlreiche Leerstände bei einem insgesamt sehr geringen Angebot, geringe Aufenthaltsqualität im Straßenraum

Versorgungsfunktion

Grand Kauver Lebensmittelmarkt sichert die Nahversorgung

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Standortbereich Ückendorf – Bochumer Straße kann aufgrund seiner Einzelhandelsausstattung nur eine geringe Ausstrahlungskraft entwickeln. Er wird seiner Versorgungsaufgabe zur Nahversorgung nur unzureichend gerecht. Eine Stärkung der Angebote insbesondere im Bereich der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel stellen wichtige Handlungsoptionen dar.
- Auf Grundlage des 2014 durch den Rat der Stadt Gelsenkirchen beschlossenen strategischen Masterplans für das Quartier Bochumer Straße soll der Bereich erneuert und entwickelt werden.¹⁸ In dem Masterplan wurden die städtebaulichen Erfordernisse dokumentiert und Maßnahmen zur Entwicklung dieses Quartiers dargestellt. Das Sanierungsgebiet Bochumer Straße aus dem Masterplan soll von 2013 bis 2023 auch mit Städtebauförderungsmitteln aufgewertet werden¹⁹. Die städtebaulichen Missstände, u. a. ein mangelhafter öffentlicher Straßenraum sowie ein unattraktiver Grünzug, sollen in den nächsten Jahren systematisch behoben werden. In diesem Stadtquartier soll mit diesen Maßnahmen das Wohnumfeld und der Standort insgesamt qualifiziert, die Wegebeziehungen verbessert und der Straßenraum aufgewertet werden.²⁰ Ziel der Stadt ist, im Zuge der Aufwertungsmaßnahmen im öffentlichen Raum positive räumliche Effekte für das Einzelhandelsangebot und eine verbesserte Infrastruktur für potenzielle Ansiedlungen zu schaffen. Zukünftig soll der Bereich als wichtiger Nahversorgungsstandort etabliert werden.

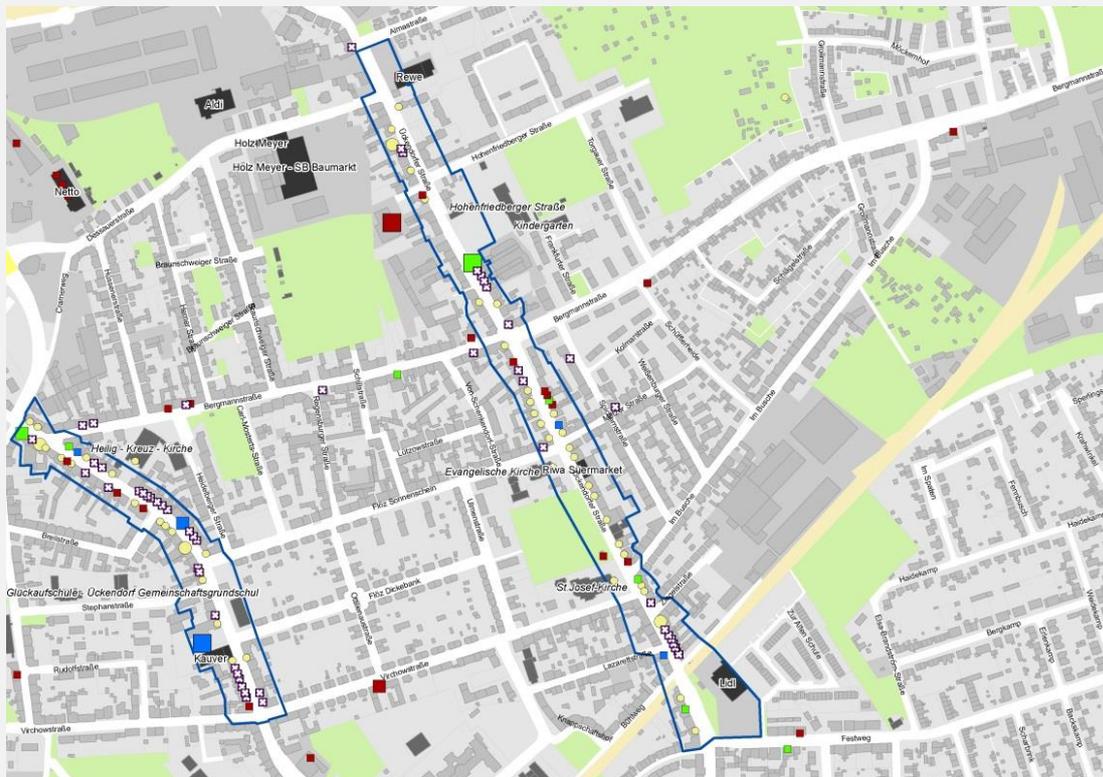
¹⁸ Quelle: Website Stadt Gelsenkirchen – Rubrik Stadterneuerung „Bochumer Straße“

¹⁹ Quelle: ebenda

²⁰ Quelle: PDF-Dokument „Ratsvorlage Masterplan Bochumer Straße“ (Website der Stadt Gelsenkirchen)

NVZ Ückendorf – Ückendorfer Straße (EHK 2008)

Standortprofil: NVZ Ückendorf – Ückendorfer Straße (EHK 2008)



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Süd / Ückendorf
Ausdehnung / Straßen	Bereich entlang der Ückendorfer Straße zwischen Almastraße und Festweg. Ausdehnung ca. 1,1 km

Wettbewerbsstandorte

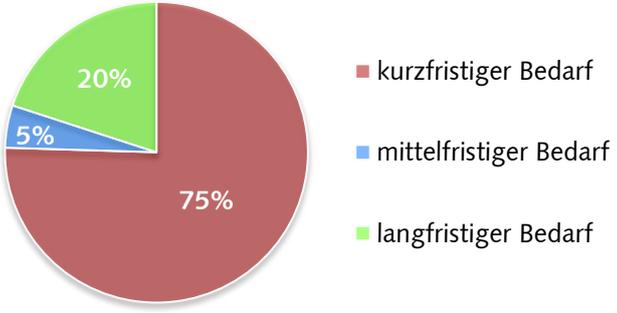
Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen-City ca. 1,8 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 4.200 m ² (rd. 1,1 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	19
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Ein Betrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 900 m ² (Lidl)

Standortprofil: NVZ Ückendorf – Ückendorfer Straße (EHK 2008)

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>■ kurzfristiger Bedarf ■ mittelfristiger Bedarf ■ langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Lidl (rd. 900 m ² Verkaufsfläche), Rewe (rd. 800 m ² Verkaufsfläche), Riwa Süpermarket (rd. 500 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	Leerstandsquote der Betriebe rd. 47 %

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Handwerk und Büros

Funktionsrelevante Einrichtungen

St. Josef-Kirche
Angrenzende Nutzungen: Kindergarten und Kirche

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Ückendorfer Straße
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf den Grundstücken der Betriebe Rewe und Lidl, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinie 383

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Langer und bandartiger Standortbereich
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Sehr geringe Einzelhandelsdichte über die gesamte Länge des Bereiches, zwischen den einzelnen Betrieben und Angebotsbereichen besteht kein funktionaler und städtebaulicher Zusammenhang, strukturprägende Lebensmittelanbieter (Lidl und Rewe) befinden sich in Randlage
Gesamteindruck	Der vorhandene Einzelhandelsbesatz entwickelt durch die städtebauliche Struktur keinen Zentrencharakter. Vielmehr stellen insbesondere die strukturprägenden Lebensmittelbetriebe Solitäre dar. In großen Teilen des Bereiches ist die reine Wohnnutzung dominierend.

Standortprofil: NVZ Ückendorf – Ückendorfer Straße (EHK 2008)

Stärken – Schwächen

Stärken	Einzelhandelsschwerpunkt im Bereich Nahrungs- und Genussmittel
Schwächen	Wenig Besatz entlang des gesamten Standortes, strukturprägende Lebensmittelanbieter in Randlage, stark verkehrlich belastet, zahlreiche Leerstände insbesondere im südlichen Straßenraumbereich

Versorgungsfunktion	Nahversorgungsfunktion durch die drei solitären Lebensmittelbetriebe (Rewe, Riwa Süpermarket und Lidl)
---------------------	--------------------------------------------------------------------------------------------------------

Potenzialflächen	./.
------------------	-----

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Standortbereich Ückendorf – Ückendorfer Straße übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche. Dabei steht vor allem eine funktionale Ausrichtung im Vordergrund, städtebauliche Merkmale, wie eine kompakte Struktur oder Aufenthaltsqualität sind kaum gegeben.
- Aufgrund der fehlenden städtebaulichen Merkmale eines Zentrums sowie einer nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausreichenden Versorgungsfunktion sind die Standorte der strukturprägenden Lebensmittelanbieter Lidl, Rewe und Riwa Süpermarket als Nahversorgungsstandorte einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauNVO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.

NVZ Bulmke-Hüllen – Wanner Straße

Standortprofil: NVZ Bulmke-Hüllen – Wanner Straße



Quelle: eigene Darstellung mit Genehmigung der Stadt Gelsenkirchen gemäß Lizenznummer 007/07.05.2014/GEO

Lage

Stadtbezirk / Stadtteil	Mitte / Bulmke-Hüllen
Ausdehnung / Straßen	Bereich im Westen des Kreisverkehrs an der Kreuzung Wanner Straße / Brüsseler Straße. Ausdehnung ca. 100 m

Wettbewerbsstandorte

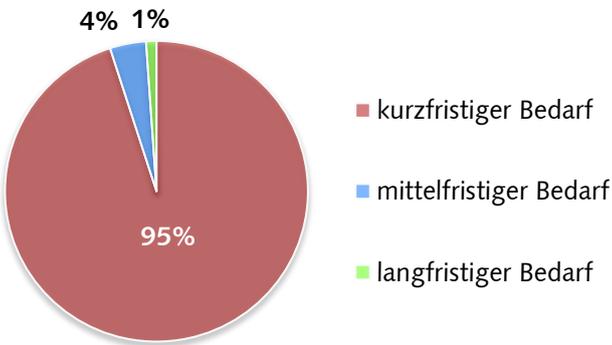
Entfernung zum Hauptzentrum Gelsenkirchen-City ca. 2 km

Einzelhandelsrelevante Kennzahlen

Verkaufsfläche	rd. 3.600 m ² (rd. 0,9 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Gelsenkirchen)
Anzahl der Betriebe	7
Großflächiger Einzelhandel (> 800 m ² Verkaufsfläche)	Zwei Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 2.200 m ² (Aldi und Kaufpark)

Standortprofil: NVZ Bulmke-Hüllen – Wanner Straße

Einzelhandelsstruktur

Angebotsstruktur	Grundversorgungsorientiertes Angebot
Sortimentsschwerpunkt	In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel
Sortimentsstruktur	 <p>95% kurzfristiger Bedarf 4% mittelfristiger Bedarf 1% langfristiger Bedarf</p>
Magnetbetriebe	Aldi (rd. 900 m ² Verkaufsfläche), Lidl (rd. 800 m ² Verkaufsfläche), Kaufpark (rd. 1.300 m ² Verkaufsfläche)
Wochenmärkte	./.
Leerstände	./.

Dienstleister im EG

Schwerpunkt: Bank und Ärzte

Funktionsrelevante Einrichtungen

Angrenzende Nutzung: Christus-Gemeinde

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Verkehr	Erreichbarkeit vorwiegend über Wanner Straße und Erlenbruch
Parkmöglichkeiten	Parkplätze auf den Grundstücken der Betriebe Aldi, Lidl und Kaufpark, straßenbegleitende Stellplätze, sonstige Sammelpplätze
ÖPNV	Anschluss an die Buslinie 340

Räumlich-funktionale Einordnung

Organisationsstruktur	Kompakter Standortbereich zur Nahversorgung
Einzelhandelslagen / prägende Bausteine	Moderner und kompakter Versorgungsbaustein in der Gelsenkirchener Einzelhandelslandschaft, großflächige Lebensmittelmärkte dominieren den Standort, nur sehr wenige ergänzende Nutzungen vorhanden
Gesamteindruck	Autokundenorientierter Einzelstandort mit einem Grundversorgungsorientierten Angebot, welcher wohnsiedlungsräumlich umschlossen ist, wobei aufgrund kaum vorhandener ergänzender Nutzungen und der städtebaulichen Situation kein Zentrencharakter ablesbar ist. Es dominieren die großzügigen Parkplatzflächen der Magnetbetriebe. Auf Grund der kompakten baulichen Struktur ist der Standort in sich geschlossen und besitzt dabei insgesamt nur wenige gestalterische und städtebauliche Qualitäten.

Standortprofil: NVZ Bulmke-Hüllen – Wanner Straße

Stärken – Schwächen

Stärken	Moderner und kompakter Versorgungsbaustein mit einem breit aufgestellten Angebot aus dem Bereich Nahrungs- und Genussmittel, der durch einen dm Drogeriemarkt ergänzt wird. Ein Anschluss an das ÖPNV-Netz ist trotz der autokundenorientierten Ausrichtung vorhanden.
Schwächen	Wenig ergänzendes Angebot im mittel- oder langfristigen Bedarfsbereich, Anbindung zum Lidl Lebensmittelmarkt / dm Drogeriemarkt zum Aldi-Markt bzw. Kaufpark hinsichtlich der Übergangssituation für Fußgänger verbesserungswürdig, kein Zentrencharakter durch dominierende Stellplatzflächen und starke Verkehrsbelastung ablesbar

Versorgungsfunktion

Nahversorgungsfunktion, wobei der Standort auf Grund seiner zentralen Lage und Größe häufig auch über den Nahbereich aus angesteuert wird.

Potenzialflächen

./.

Entwicklungsziele / Handlungsempfehlungen

- Der Standortbereich Bulmke-Hüllen – Wanner Straße ist ein räumlich konzentrierter, klar abgegrenzter Standort, der in den letzten Jahren durch den Neu- bzw. Umbau der bestehenden Versorgungsstrukturen zukunftsfähig aufgestellt wurde. Er ist in seiner Struktur weitestgehend siedlungsräumig umschlossen und besitzt eine stark autokundenorientierte Ausrichtung. Der Standort ist gleichzeitig auch an den ÖPNV angebunden und kann von den zahlreichen Wohnsiedlungen auch zu Fuß erreicht werden.
- Der Standortbereich übernimmt aufgrund des Angebotsschwerpunktes in der Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel eine Nahversorgungsfunktion für die unmittelbar angrenzenden Wohnbereiche. Seine besondere Ausgestaltung, sein hoher Verkaufsflächenbestand im Bereich Nahrungs- und Genussmittel und seine siedlungsräumliche Lage führen auch dazu, dass der Bereich eine darüber hinausgehende Versorgungsfunktion wahrnimmt.
- Aufgrund seiner geringen städtebaulichen Merkmale eines zentralen Versorgungsbereiches ist dieser Standortbereich als Nahversorgungsstandort einzuordnen und im Sinne von § 11 (3) BauN-VO bei künftigen Einzelhandelsentwicklungen zu berücksichtigen.
- Zukünftig ist eine Verbesserung der fußläufigen Quersituation zwischen dem Lidl-Markt und dem Kaufpark anzustreben.

Anhang II

Gelsenkirchener Sortimentsliste²¹

Zentrenrelevante Sortimente	
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<i>Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</i> <i>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</i> <i>Getränke</i> <i>Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren / Konditoreiwaren und Fleisch- und Metzgereiwaren)</i> <i>Schnittblumen</i> <i>Zeitungen / Zeitschriften</i>	
Angler-, Jagdartikel und Waffen Bastel- und Künstlerartikel, Sammlerbriefmarken und -münzen Bekleidung Bücher Elektrokleingeräte Elektronik und Multimedia¹ Erotikartikel Glas / Porzellan / Keramik¹, Haushaltswaren Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle Heimtextilien (inkl. Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche) / Gardinen / Dekostoffe	Kinderwagen Kosmetikartikel / Parfümeriewaren Kunstgewerbe / Bilder / Bilderrahmen Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme Medizinische und orthopädische Artikel¹ Musikinstrumente und Zubehör Papier, Büroartikel, Schreibwaren Schuhe Spielwaren Sportartikel / -kleingeräte Sportbekleidung / Sportschuhe Uhren / Schmuck Wohndekorationsartikel <i>Zentrenrelevantes Leitsortiment gemäß LEP NRW</i>
Beispiele für nicht-zentrenrelevante Sortimente (keine abschließende Auflistung)	
Bauelemente, Baustoffe Baumarktspezifisches Sortiment¹ Bettwaren / Matratzen Büromaschinen Campingartikel Elektrogroßgeräte Fahrräder und technisches Zubehör Gartenartikel und -geräte Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör (inkl. Autokindersitze)	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel Möbel Pflanzen / Samen Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor) Tapeten Teppiche (Einzelware) Topf- und Zimmerpflanzen, Blumentöpfe Sportgroßgeräte Zoologische Artikel (inkl. Heim- und Kleintierfutter) und lebende Tiere
<u>Erläuterungen¹</u> Elektronik und Multimedia: <i>Bild und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör, Unterhaltungselektronik und Zubehör</i> Medizinische und orthopädische Artikel: <i>Hörgeräte, Optik / Augenoptik, Sanitätsartikel</i>	Glas / Porzellan / Keramik, Haushaltswaren: inkl. Vasen Baumarktspezifisches Sortiment: <i>Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben / Lacke, Fliesen, Heizungs- und Klimageräte, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen, Sanitärartikel, Tapeten, Installationsmaterial, Maschinen / Werkzeuge, Teppiche (Rollware)</i>

Quelle: eigene Darstellung

²¹ Weitere Erläuterungen zu Warengruppen und aggregierten Einzelsortimenten sind in der Tabelle 1 „Sortimentspezifische Erhebungssystematik“ im Einzelhandelskonzept Teil A zu finden.

Legenden

Großflächiger Einzelhandel (> 800 m²)

-  Hauptbranche Nahrungs- und Genussmittel
-  Hauptbranche Blumen / Zoo
-  Hauptbranche Gesundheit / Körperpflege
-  Hauptbranche Büroartikel / Bücher
-  Warenhaus
-  Hauptbranche Bekleidung
-  Hauptbranche Schuhe / Lederwaren
-  Hauptbranche Haushaltswaren
-  Hauptbranche Spielwaren / Hobbyartikel
-  Hauptbranche Sport / Freizeit
-  Hauptbranche Baumarktsortimente
-  Hauptbranche Gartenmarktsortimente
-  Hauptbranche Elektro / Leuchten
-  Hauptbranche Möbel
-  Hauptbranche Uhren / Schmuck
-  Hauptbranche Elektronik / Multimedia
-  Hauptbranche Wohneinrichtung
-  Hauptbranche med. / orthop. Artikel
-  Sonstiges

Sonstiger Einzelhandel (≤ 800 m²)

Bedarfsstufen

-  kurzfristiger Bedarf
-  mittelfristiger Bedarf
-  langfristiger Bedarf
-  sonstiger Bedarf

Größenklassen

- < 100 m² Gesamtverkaufsfläche
- 100-399 m² Gesamtverkaufsfläche
- 400-800 m² Gesamtverkaufsfläche

Grundversorgungssituation

-  SB-Warenhaus (≥ 5.000 m²)
-  Verbrauchermarkt (1.500 - < 5.000 m²)
-  Supermarkt (> 800 - < 1.500 m²)
-  Supermarkt (400 - ≤ 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (> 800 m²)
-  Lebensmitteldiscounter (≤ 800 m²)
-  Lebensmittelmarkt (200 - < 400 m²)
-  Lebensmittelladen (< 200 m²)
-  Getränkemarkt

Grundversorgung (nach Bedarf)

-  Lebensmittelhandwerk
-  Tankstellenshop/ Kiosk
-  Sonstiger Lebensmittelanbieter

Nutzungssituation

-  Leerstand
-  Einzelhandelsbetrieb

Anzahl Dienstleistungsbetriebe

-  1 Betrieb
-  2 - 4 Betriebe
-  mehr als 4 Betriebe

Einzelhandelsdichte

-  0 bis <25% Einzelhandel
-  25 bis <50% Einzelhandel
-  50 bis <75% Einzelhandel
-  75 bis <90% Einzelhandel
-  90 bis 100% Einzelhandel