

Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße

Zentrentyp: NZ

Stadtteil / Versorgungsgebiet

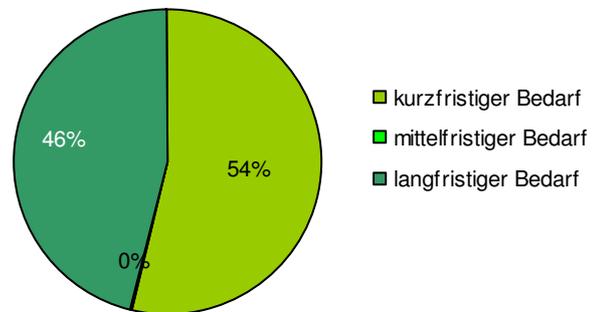
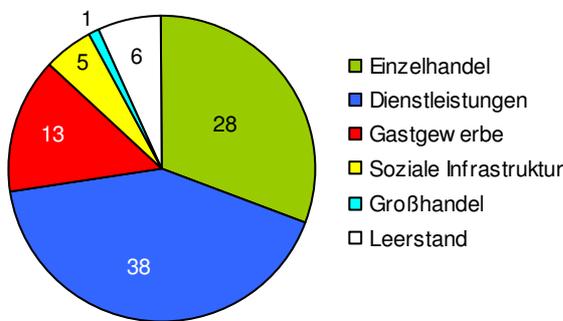
| Einwohner | 2007 | 2025 |
|---|---------------|-----------------|
| ▪ Versorgungsgebiet (Stadtviertel Mülheim-Nord, Böcking-Siedlung, Bruder-Klaus-Siedlung, Siedlung Neurath) | 13.068 | 12.800 |
| ▪ Stadtteil Mülheim | 40.916 | 40.100 |
| ▪ Stadtbezirk Mülheim | 144.625 | 140.300 |
| Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2007 | pro Kopf in € | Kaufkraft-Index |
| ▪ Stadtteil Mülheim | 5.437 | 102,7 |
| ▪ Stadtbezirk Mülheim | 5.585 | 105,4 |
| ▪ Stadt Köln | 5.710 | 107,8 |



mittlerer Abschnitt, gründerzeitliche Gebäude im Kreuzungsbereich Von-Sparr-Straße

Einzelhandel und Komplementärnutzungen (abs.)

Einzelhandel nach Bedarfsbereichen (VKF in %)



| Einzelhandel | Betriebe | VKF in m² | Zentralität |
|--------------------------|----------|-----------|-------------|
| ▪ Einzelhandel insgesamt | 28 | 5.085 | 32 |
| ▪ kurzfristiger Bedarf | 15 | 2.720 | 39 |
| ▪ mittelfristiger Bedarf | 1 | * | 1 |
| ▪ langfristiger Bedarf | 12 | * | 32 |

strukturprägende Betriebe

- bis unter 400 m²: Rossmann (FM), Kodi (DIS)
- 400 bis unter 800 m²: Karadag (SM), Plus (DIS)
- 800 bis unter 1.500 m²: Lidl (DIS), Elektrogroßgeräte Harbeke (FM)
- ab 1.500 m²: -

weitere nennenswerte Betriebe Küchen, Sportartikel

aktueller Entwicklungsstand stabil, aber mit qualitativen Angebotsdefiziten

Kurzcharakteristik

- Einstufung als Stadtteilzentrum (1992: Nahbereichszentrum) mit Versorgungsfunktion für die o. g. Stadtviertel (13.068 EW); Sonderfall, da Versorgungsgebiet zwar kleiner als gesamter Stadtteil Mülheim, Ausstattung, insb. bzgl. VKF Einzelhandel, aber deutlich über die Orientierungswerte für ein Stadtteilzentrum hinaus geht
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf, für ein Stadtteilzentrum äußerst geringer Verkaufsflächenanteil im mittelfristigen Bedarf und sehr hoher Anteil im langfristigen Bedarf; z. T. stark ethnische Prägung der Geschäftsstruktur
- abschnittsweise deutliche Häufung von Leerständen sowie gestalterische Defizite und Vandalismus
- Sicherung und Ergänzung der Nahversorgungsfunktion sowie Ausbau des Angebotes im mittelfristigen Bedarfsbereich (Bekleidung, Schuhe / Lederwaren)
- Steigerung der Aufenthaltsqualität durch gestalterische Aufwertungen, Verbesserung der Sauberkeit und allgemeine Belebung (z. B. Außengastronomie Bunker-Cafe) insbesondere im Bereich des Marktplatzes und des MÜTZe-Parks im Rahmen des Strukturförderprogramms Mülheim 2020

Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße**Zentrentyp: NZ****Räumliche Situation**

- gewachsenes Stadtteilzentrum mit verdichteter z. T. gründerzeitlicher Bebauung entlang der Berliner Straße (Länge ca. 750 m)
- dichtester Geschäftsbesatz im südlichen Abschnitt zwischen Clevischer Ring und Von-Sparr-Straße (hier auch Wochenmarkt); nördlich aufgelockerter Ladenbesatz und vorrangig Dienstleistungsangebote
- gegenüber 1992 Erweiterung der Abgrenzung durch vollständige Einbeziehung des Marktplatzes inkl. Randbebauung sowie des Lidl Standortes am nördlichen Ende des Zentrums; Kappung des Ausläufers Von-Sparr-Straße wegen auslaufenden Geschäftsbesatzes

Angebots- und Nachfragesituation**Einzelhandel**

| Bedarfsbereich / Branche | Anzahl Betriebe | | Verkaufsfläche | | Zentralität im Versorgungsgebiet | | | |
|---|-----------------|------------|-------------------|------------|----------------------------------|----|-----|-----|
| | abs. | in % | in m ² | in % | 0 | 50 | 100 | 150 |
| Einzelhandel insgesamt | 28 | 100 | 5.085 | 100 | | | | |
| kurzfristiger Bedarf insgesamt | 15 | 54 | 2.720 | 54 | | | | |
| Lebensmittel und Reformwaren | 9 | 32 | 2.255 | 44 | | | | |
| Gesundheits- / Körperpflegeartikel | 2 | 7 | * | * | | | | |
| Blumen / Schreibwaren / Zeitungen | 4 | 14 | * | * | | | | |
| mittelfristiger Bedarf insgesamt | 1 | 4 | * | * | | | | |
| langfristiger Bedarf insgesamt | 12 | 43 | * | * | | | | |

- Ausstattung (Betriebsanzahl, Verkaufsfläche) über Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum
- Angebotsschwerpunkt im kurzfristigen Bedarf, v. a. Lebensmittel, für ein Stadtteilzentrum deutliche Unterausstattung im mittelfristigen Bedarf, dagegen sehr hoher Anteil im langfristigen Bedarf
- im **Lebensmittelsektor** Karadag (SM), Lidl und Plus (2 x DIS) als Magnetbetriebe; Lidl am nördlichen Zentrenrand großflächig, mit moderner Verkaufsraumgestaltung und großem Kundenparkplatz, durch Randlage allerdings mit eingeschränkter Frequenzwirkung auf das übrige Zentrum; Plus kleinflächig, in rückwärtiger Lage (Randbebauung Marktplatz) und ohne eigene Kundenparkplätze, Eingangsbereich in schmalen Durchgang zur Markgrafenstraße stark renovierungsbedürftig; türkischer Supermarkt Karadag ebenfalls kleinflächig, in zentraler Lage an Berliner Straße
- außerdem zwei Bäckereien, zahlreiche Kioske sowie Tankstellenshop; damit insgesamt ausreichendes Angebot im Lebensmittelsektor
- erhebliche Angebotsergänzung durch großen Wochenmarkt (dienstags und freitags) mit über den Mülheimer Norden hinausreichendem Einzugsbereich auf zentralem Marktplatz (Angebotsschwerpunkt u. a. Obst- / Gemüse)
- im **sonstigen kurzfristigen Bedarf** Drogeriemarkt (Rossmann), Apotheke sowie Blumenladen; damit nur Basisangebot gegeben, hier trotz Angebotsergänzung durch Wochenmarkt Ausbaubedarf
- im **mittelfristigen Bedarf** lediglich ein spezialisierter Betrieb (türkische Buchhandlung) vorhanden; damit sehr geringes Angebot für ein Stadtteilzentrum, allerdings auch hier erhebliche Angebotsergänzung (insbesondere Bekleidung, Schuhe / Lederwaren) durch Wochenmarkt jedoch z. T. mit qualitativen Defiziten
- im **langfristigen Bedarf** einige flächenintensive Betriebe aus dem Bereich Elektro-Weißgeräte, Küchen sowie Tapeten (alle nicht zentrenrelevant), daneben u. a. Haushaltswaren, Uhren / Schmuck, Heimtextilien; insgesamt umfassendes Angebot für ein Stadtteilzentrum
- Wettbewerbssituation durch Bezirkszentrum Mülheim, Wiener Platz / Frankfurter Straße (ca. 1 km südlich), Stadtteilzentrum Mülheim, Keupstraße (ca. 400 m südlich) sowie Aldi (ca. 150 m südlich)
- überdurchschnittlicher Filialisierungsgrad (32 %) für ein Stadtteilzentrum
- hohe Zentralität im kurzfristigen sowie im langfristigen Bedarf, unzureichende Zentralität im mittelfristigen Bedarf

Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße

Zentrentyp: NZ

Komplementärnutzungen

- Angebot insgesamt über dem Orientierungswert für ein Stadtteilzentrum, keine wesentlichen Angebotslücken
- Angebotsschwerpunkt im Bereich der sonstigen und der konsumnahen Dienstleistungen
- gutes Angebot auch an sozialer Infrastruktur gegeben (Kindertagesstätte, Jugendhilfe, Migrantenzentrum (ISS), Bürgerzentrum „MüTZe“) als Folge der Sanierung Mülheim-Nord
- bezirkszentrale Kultureinrichtung (Kulturbunker) vorhanden
- Sparkasse als Finanzdienstleister und Frequenzbringer im südlichen Zentrumsbereich vorhanden
- vielseitiges gastronomisches Angebot, auch mit ethnischen Hintergrund

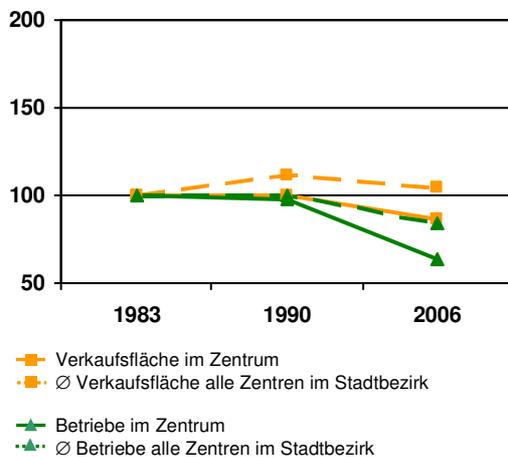
| Nutzung | Anzahl | wesentliche Nutzungen (Beispiele) |
|--|-----------|--|
| konsumnahe Dienstleistungen | 12 | Friseur, Reinigung, Reisebüro, Schuster |
| Finanzdienstleistungen | 2 | Sparkasse, Versicherung |
| medizinische Dienstleistungen, Ärzte | 2 | Erziehungshilfe, Zahnarzt |
| sonstige Dienstleistungen | 16 | Rechtsanwalt, Bestatter, Callshop, Videothek |
| Kultur, Freizeit | 6 | Begegnungsstätte |
| Gastgewerbe | 13 | Café, Imbiss, Restaurant |
| soziale Infrastruktur | 5 | Kindergarten, Jugendhilfe |
| Großhandel | 1 | Teigwaren |
| Komplementärnutzungen insgesamt | 57 | |

Entwicklung

- zwischen 1983 und 1990 etwa konstante Entwicklung der Betriebsanzahl in allen Bereichen sowie auch der Verkaufsfläche im Einzelhandel
- seit 1990 deutliche Abnahme von Betriebsanzahl, Verkaufsfläche im Einzelhandel (ca. – 14 %) sowie auch der Betriebsanzahl im Gastgewerbe – letzteres auch als Folge der Profilierung des benachbarten Stadtteilzentrums Mülheim, Keupstraße als Restaurantstandort

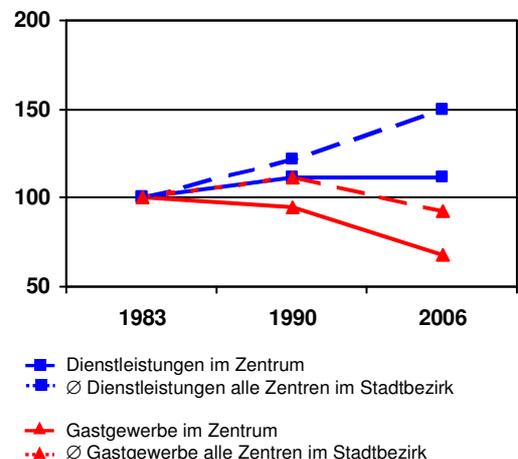
| Nutzung | Daten | | |
|--|-----------|-----------|-----------|
| | 1983 | 1990 | 2006 |
| Verkaufsfläche in m² | | | |
| Einzelhandel | 5.900 | 5.890 | 5.085 |
| Anzahl Betriebe | | | |
| Einzelhandel | 44 | 43 | 28 |
| Dienstleistungen | 34 | 38 | 38 |
| Gastgewerbe | 19 | 18 | 13 |
| Betriebe insgesamt | 97 | 99 | 79 |

Entwicklung Einzelhandel



1983 = 100

Entwicklung Komplementärnutzungen



1983 = 100

Stadtteilzentrum Mülheim, Berliner Straße**Zentrentyp: NZ****Städtebau, Verkehr, Aufenthaltsqualität**

- straßenbegleitende Lage entlang Berliner Straße
- überwiegende geschlossene Blockrandbebauung mit heterogener Architektur (sowohl gründerzeitliche Gebäude mit z. T. klassizistischer Fassadengestaltung als auch einfache Häuser aus Zwischen- und Nachkriegszeit); häufig schlechter baulicher Zustand
- Auflockerung der dichten Bebauung durch den Offenen Treff „Mütze“ mit angrenzendem kleinen Park und am Marktplatz / „Kulturbunker“; beide Bereiche im Rahmen der Sanierung Mülheim-Nord Anfang der 1990er Jahre als Quartiersmittelpunkte umfassend und ansprechend gestaltet; inzwischen jedoch erneuter Handlungsbedarf wegen baulicher Vernachlässigung, Vandalismus und Müllproblematik mit entsprechendem Konfliktpotenzial bzw. entsprechend eingeschränkter Aufenthaltsqualität
- akuter Handlungsbedarf am rückseitigen Teil des Marktplatzes mit Durchgang zur Markgrafenstraße und Stadtbahn hier Graffiti, wilde Plakatierung, Schmutz und Spuren von Vandalismus (Randlage und Leerstand begünstigen den Zustand)
- Berliner Straße auch wegen teilweise hohem Verkehrsaufkommen mit eingeschränkter Aufenthaltsqualität; geplanter Ausbau der Markgrafenstraße zur Entlastung der Berliner Straße vom Durchgangsverkehr mehrfach aus Kapazitätsgründen zurückgestellt
- sehr gute ÖPNV-Anbindung durch zwei Stadtbahnhaltestellen der Linie 4 (Berliner Straße und Von-Sparr-Straße) sowie mehrere Buslinien
- Radweg nur am nördlichen Ende Berliner Straße vorhanden
- derzeit geringe Auslastung der „Bike + Ride“ Fahrradstellplätze (Haltestelle Berliner Straße)
- überdurchschnittliche Leerstandsquote (7 % = 6 Leerstände) für Stadtteilzentrum, weitere Häufung von Leerständen in Randlagen direkt außerhalb des Zentrums (z. B. Von-Sparr-Straße), seit 2006 erhebliche Nutzungsfuktuation



Woche Markt Marktplatz Berliner Straße

Handlungsempfehlungen**Einzelhandel / Komplementärnutzungen**

- Stabilisierung und qualitative Ergänzung des Angebotes im kurzfristigen Bedarfsbereich (Lebensmittel-Fachgeschäfte, Drogerie / Kosmetik, Apotheke, Schreibwaren / Zeitschriften)
- qualitative Angebotsaufwertung bei Neubelegung
- Ergänzung des Angebots im mittelfristigen Bedarfsbereich (z. B. Bekleidung, Schuhe / Lederwaren, Spielwaren / Hobby)
- Leerstandsmanagement / Belegungskonzept
- Unterstützung der Vernetzung der Einzelhändler und Eigentümer (Einbeziehung der Akteure mit Migrationshintergrund) im Rahmen des integrierten Handlungskonzeptes Mülheim 2020 der Bund Länder Initiative „Soziale Stadt NRW“

Städtebau, Verkehr, Aufenthaltsqualität

- Belegung und gestalterische Aufwertung der zentralen Plätze als Orte der Kommunikation (z. B. Möblierung, Verbesserung von Pflege und Sauberkeit, Außengastronomie am Kulturbunker) zurzeit im Rahmen des Programms Mülheim 2020 in Vorbereitung
- Neubelegung des Leerstandes hinter dem Marktplatz
- zügige Umsetzung des Ausbaus der Markgrafenstraße (geplant ab Oktober 2010) als Grundvoraussetzung zur nachhaltigen gestalterischen Aufwertung und Verkehrsberuhigung der Berliner Straße (im Anschluss aus Mitteln des Programms Mülheim 2020 vorgesehen)