



Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken



erstellt im Mai 2013,
beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken,
am 09. Juli 2013, in der Fassung des ergänzenden
Ratsbeschlusses vom 25. März 2014

aktualisiert im Juli 2018,
beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken
am 11. Oktober 2018

Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken

Im Auftrag der Stadt Dinslaken

Philipp Völker
Stefan Kruse

**Junker
+ Kruse**
Stadtforschung
Planung

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

erstellt im Mai 2013, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 09. Juli 2013
in der Fassung des ergänzenden Ratsbeschlusses vom 25. März 2014

aktualisiert im Juli 2018, beschlossen durch den Rat der Stadt Dinslaken am 11. Oktober 2018

Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken – Bereich Lohberg

Seit der Beschlussfassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken im Juli 2013 sowie in der Fassung des ergänzenden Ratsbeschlusses aus März 2014 haben sich in der Stadt bislang zwar kleinere einzelhandelsrelevante Veränderungen ergeben, diese stehen aber eindeutig im Einklang mit den Zielen und Grundsätzen des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Im Rahmen der Umnutzung des ehemaligen Zechengeländes im Dinslakener Stadtteil Lohberg ergeben sich nun Anpassungsnotwendigkeiten, die auch Auswirkungen auf die Ziele und Grundsätze des Einzelhandelskonzeptes haben. In diesem Kapitel werden die entsprechenden Aktualisierungen aufgeführt und den jeweils betroffenen Kapiteln und Abschnitten im bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept zugeordnet.

Grund für die Änderungen von Teilen des Einzelhandelskonzeptes sind aktuelle Planungen am Standort an der Hünxer Straße in Dinslaken-Lohberg. Dort soll im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes in Lohberg auch ein neuer Nahversorgungsstandort mit einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt entstehen, der insbesondere für die Lohberger Wohnbevölkerung zur wohnungsnahen Grundversorgung dienen soll. Eine solche Entwicklung stünde jedoch im Widerspruch zu den bisherigen Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Im Rahmen einer gutachterlichen Analyse wurden dahingehend verträgliche Verkaufsflächengrößen für einen neuen Nahversorgungsstandort in Dinslaken-Lohberg hergeleitet. Mögliche verträgliche Nahversorgungsvarianten sind ein solitärer Lebensmittel-discounter mit maximal 800 m² Verkaufsfläche, ein solitärer Lebensmittelvollsortimenter mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche oder eine Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter (max. 1.000 m² Verkaufsfläche) und Getränkemarkt (max. 600 m² Verkaufsfläche). Eine Ergänzung des Angebotes durch kleinflächige nahversorgungsrelevante Angebote wie Bäckerei, Metzgerei oder Blumenladen ist ebenfalls verträglich. Aktuell besteht ein konkretes Interesse, einen Lebensmittel-discounter (mit maximal 800 m² Verkaufsfläche) zu errichten.

Die im Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken definierten Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum Lohberg am Johannesplatz – darunter auch die Realisierung eines Nahversorgungsbausteines auf der dafür vorgesehenen Potenzialfläche – konnten trotz zahlreicher Bemühungen durch die Stadt Dinslaken bislang nicht erreicht werden. Seit dem Sommer 2013 wurden von der städtischen Wirtschaftsförderung zahlreiche Gespräche mit allen großen Lebensmittelanbietern geführt. Keiner der Anbieter hat aufgrund der Lage, der Nutzungen im Umfeld, der suboptimalen Anlieferungssituation, denkmalpflegerischer Belange und anderer Hemmnisse Interesse an der Entwicklung des Standortes signalisiert. Die Stadtverwaltung wies in regelmäßig stattfindenden Gesprächen und auf Messen immer wieder auf die Potenzialfläche hin. Dies führte allerdings zu keinem Erfolg. Das Nahversorgungszentrum Lohberg erfüllt nach wie vor nur unzureichend die ihm zugedachte Nahversorgungsfunktion. Der gesamte Stadtteil weist auch weiterhin nur eine vergleichsweise schwache Angebotssituation im Lebensmittelbereich auf. Aktuell scheinen größere Entwicklungen innerhalb des Zentrums zur Stärkung der Nahversorgungsfunktion nicht möglich. Aus diesem Grund wird für das Nahversorgungs-

zentrum empfohlen, die Einordnung als zentraler Versorgungsbereich aufzulösen, um somit weitere Entwicklungen zur Stärkung der Nahversorgung in Lohberg zu ermöglichen.

Insofern müssen die Entwicklungsziele, die für den Stadtteil Dinslaken-Lohberg (insbesondere für das Nahversorgungszentrum) bestehen, überarbeitet und an die zukünftige Einzelhandelsstruktur angepasst werden. Damit besteht am ehemaligen Zechenstandort die Chance, einen Nahversorgungsstandort zu realisieren und damit die Versorgungsfunktion in dem Stadtteil langfristig und zukunftsfähig zu verbessern.

Zwar können negative Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe innerhalb des historischen Ortskerns in Lohberg nicht ausgeschlossen werden, versorgungsstrukturelle Auswirkungen sind jedoch nicht zu erwarten, da das neue Vorhaben sogar insgesamt zu einer verbesserten Grundversorgung in dem Stadtteil beitragen kann. Um mögliche negative städtebauliche Auswirkungen auf den Johannesplatz, der nach wie vor die städtebauliche Mitte Lohbergs darstellt, zu vermeiden, soll die Attraktivität des Platzes gesteigert werden. Des Weiteren soll der Marktbetrieb aufrechterhalten werden.

Die Verlagerung des zentralen Versorgungsbereiches an die Hünxer Straße ist aus städtischer Sicht nicht erwünscht, da der Johannesplatz als städtebauliche Mitte des Ortsteils Lohberg erhalten werden soll. Dazu ist der Charakter des Mischgebietes im Bereich Hünxer Straße zwingend beizubehalten. Ein unkontrolliertes Wachstum um weitere Einzelhandelsbetriebe mit bedeutsamen Umsatzverteilungsquoten ist – bei Bedarf durch die Anpassung von Planungsrecht – zu verhindern.

Aus den aufgeführten Gründen ergibt sich ein Überarbeitungsbedarf des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken hinsichtlich der Standortstruktur innerhalb des Stadtteils Lohberg. Grundsätzlich können die definierten Entwicklungsziele für das Nahversorgungszentrum bestehen bleiben. Diese sollten jedoch – nach Auflösung des Schutzstatus des zentralen Versorgungsbereiches – für den gesamten Stadtteil gelten. Folglich wird das Kapitel 8.3.4 „Nahversorgungszentrum Lohberg“ des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken zukünftig entfallen. Die dort bestehenden kleinen Lebensmittelbetriebe sowie der Vorhabenstandort werden in Kapitel 8.3.6 „Solitäre Nahversorgungsstandorte“ integriert. Hierbei handelt es sich um die Standorte

- Johannesplatz im Stadtbezirk Lohberg (derzeit Edeka, Euro Markt, Sürücüler Supermarkt) und
- Hünxer Straße – ehem. Zeche Lohberg im Stadtbezirk Lohberg (neuer Nahversorgungsstandort Lohberg)

Die Ziele und Grundsätze sowie die Sortimentsliste des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken werden von dieser Anpassung der Zentrenstruktur nicht berührt. Auch die grundsätzliche Dinslakener Zentrenstruktur ist von der Rücknahme des zentralen Versorgungsbereiches Lohberg nicht betroffen. Daher gilt das Einzelhandels- und Zentrenkonzept auch nach der Änderung i. S. d. Nr. 5.6 des Einzelhandelserlasses NRW als abgestimmt.

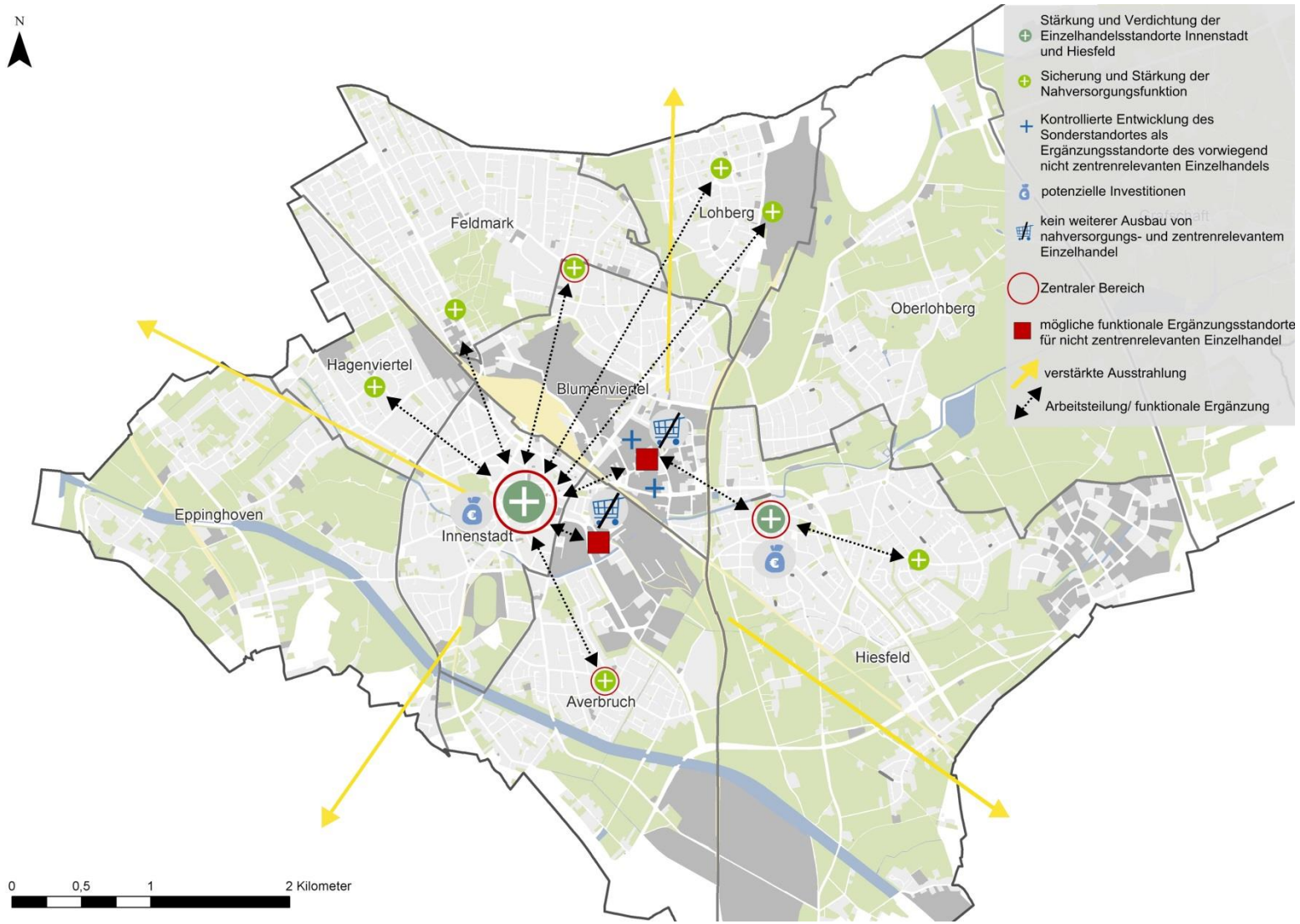
Folgende Abschnitte des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken sind von den veränderten Rahmenbedingungen im Stadtteil Lohberg betroffen:

7.4 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für die Stadt Dinslaken: Räumlich-funktionale Gliederung

Anmerkungen zu Karte 19 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken zu den Empfehlungen für den Standort Lohberg:

- *Die Einordnung des Ortskerns in Lohberg als „Zentraler Bereich“ entfällt.*
- *Die Empfehlung zur „Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion“ im Lohberger Ortskern bleibt bestehen.*
- *Ergänzend zu den Empfehlungen für den Ortskern wird eine „Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion“ auch für den neuen Nahversorgungsstandort auf der ehemaligen Zeche in Lohberg an der Hünxer Straße empfohlen – dazu fehlt in der bestehenden Karte ein entsprechendes Symbol; dieses wurde in der nachfolgenden Karte ergänzt.*

Karte 19: Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung für die Stadt Dinslaken



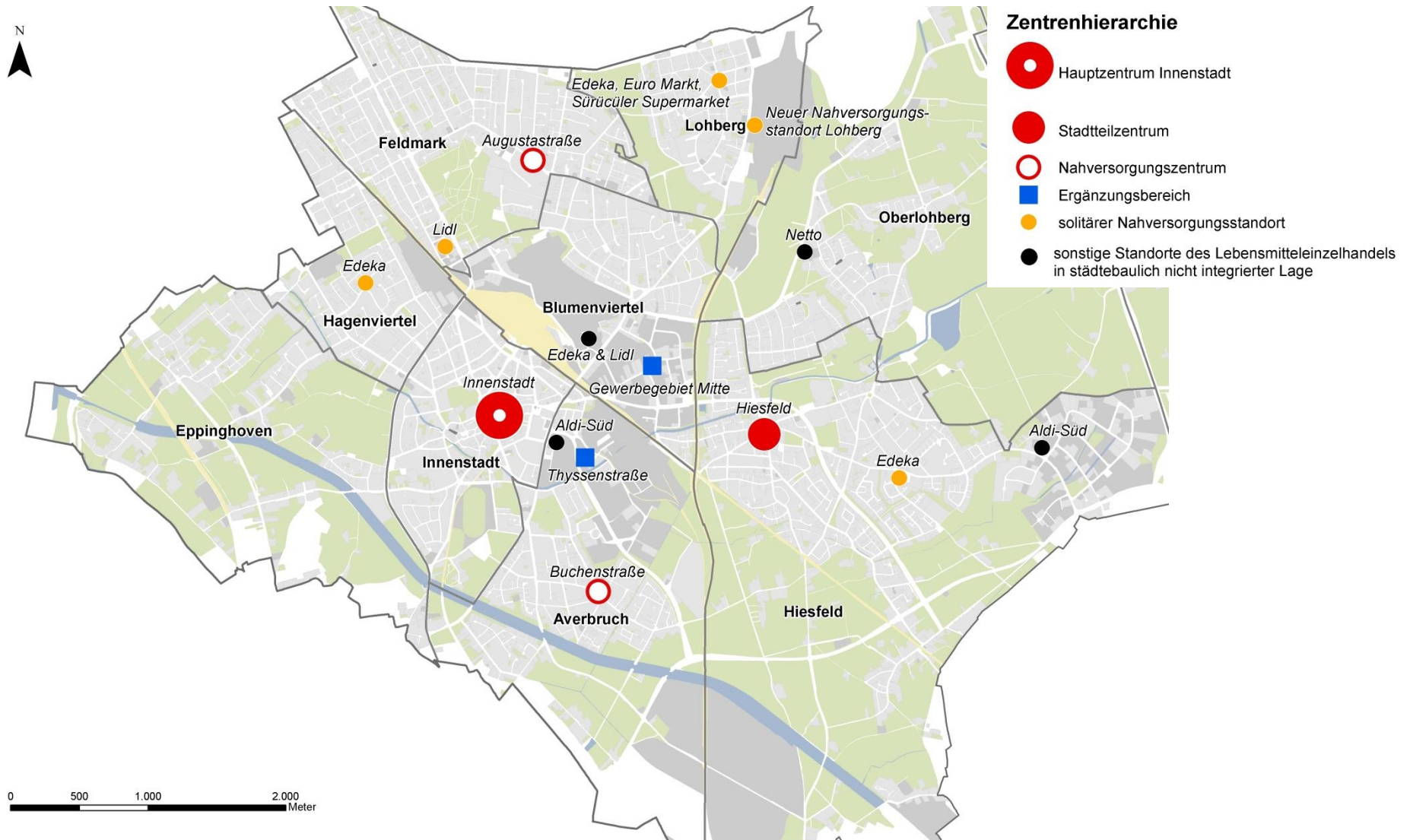
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

8.2 Standortstrukturmodell

Anmerkungen zu Karte 20 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken zu den Empfehlungen für den Standort Lohberg:

- *Das Symbol für das Nahversorgungszentrum Lohberg entfällt und wird durch das Symbol für einen solitären Nahversorgungsstandort ersetzt.*
- *Ergänzend hinzu kommt das Symbol „solitärer Nahversorgungsstandort“ für den neuen Nahversorgungsstandort auf dem ehemaligen Zechengelände in Lohberg an der Hünxer Straße.*
- *Die nachfolgende Karte zeigt die veränderte Standortstruktur in der Stadt Dinslaken.*

Karte 20: Standortstrukturmodell für die Stadt Dinslaken (Zielkonzeption)



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Seite 116, Absatz 3:

Anmerkungen:

„Die **zentralen Bereiche Augustastraße und Buchenstraße und Lohberg** werden als **zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren** mit einer quartiersbezogenen Bedeutung – schwerpunktmäßig für den unmittelbaren Nahbereich – definiert.“

- *Da der Ortskern in Lohberg zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum definiert wird, entfällt „Lohberg“ an dieser Stelle.*

Seite 117:

Anmerkungen:

„Im Dinslakener Stadtgebiet existieren **drei fünf** **solitäre Nahversorgungsstandorte**:

- Ernst-Moritz-Arndt-Straße im Stadtbezirk Hagenviertel (derzeit Edeka)
 - Kurt-Schumacher-Straße im Stadtbezirk Hiesfeld (derzeit Edeka)
 - Hedwigstraße im Stadtbezirk Feldmark (derzeit Lidl **und Naturhof**)
 - **Bereich um den Johannesplatz im Stadtbezirk Lohberg (derzeit Edeka, Euro Markt, Sürücüler Supermarket)**
 - **Hünxer Straße – ehem. Zeche Lohberg im Stadtbezirk Lohberg (neuer Nahversorgungsstandort Lohberg)**“
- *Durch die Veränderungen im Stadtteil Lohberg erhöht sich die Anzahl der Nahversorgungsstandorte von drei auf fünf.*
 - *Die aufgeführten solitären Nahversorgungsstandorte werden um die Standorte in Lohberg ergänzt.*

8.3.4 Nahversorgungszentrum Lohberg

Dieses Kapitel entfällt.

8.3.6 Weitere Einzelhandelsstandorte in der Stadt Dinslaken

Seite 132, Absatz 1 des Kapitels:

Anmerkungen:

„Darüber hinaus existieren aktuell **drei fünf** solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage sowie vier sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage.“

- *Durch die Veränderungen im Stadtteil Lohberg erhöht sich die Anzahl der Nahversorgungsstandorte von drei auf fünf.*

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Seite 136:

Anmerkungen:

„Insgesamt können in der Stadt Dinslaken zum Erhebungszeitpunkt im Juli 2012 drei solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden. **Durch Veränderungen innerhalb des Stadtteils Lohberg erhöht sich diese Zahl im Januar 2018 auf fünf solitäre Nahversorgungsstandorte.** Dabei handelt es sich um die Standorte:

- Ernst-Moritz-Arndt-Straße im Stadtbezirk Hagenviertel (derzeit Edeka)
 - Kurt-Schumacher-Straße im Stadtbezirk Hiesfeld (derzeit Edeka)
 - Hedwigstraße im Stadtbezirk Feldmark (derzeit Lidl und Naturhof)
 - **Bereich um den Johannesplatz im Stadtbezirk Lohberg (derzeit Edeka, Euro Markt, Sürücüler Supermarket)**
 - **Hünxer Straße – ehem. Zeche Lohberg im Stadtbezirk Lohberg (neuer Nahversorgungsstandort Lohberg)“**
- *Durch die Veränderungen im Stadtteil Lohberg erhöht sich die Anzahl der Nahversorgungsstandorte von drei auf fünf.*
 - *Der Abschnitt wird durch den eingefügten Satz diesbezüglich ergänzt.*
 - *Die aufgeführten solitären Nahversorgungsstandorte werden um die Standorte in Lohberg ergänzt.*

Seite 137 – Entwicklungsempfehlungen:

Anmerkungen:

„Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit den solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Die bestehende solitären Nahversorgungsstandorte **Kurt-Schumacher-Straße** und **Hedwigstraße** sind unter heutigen Gesichtspunkten wettbewerbs- und zukunftsfähig aufgestellt. Aktuell lassen sich bei den vorhandenen Standorten keine unmittelbaren Handlungserfordernisse erkennen.
- Beide Standorte können jedoch zur Standortsicherung im Sinne einer wettbewerbsmäßigen Verkaufsflächenanpassung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion **maßvoll erweitert** werden.
- Der Standort **Hedwigstraße** ist aktuell kleinflächig aufgestellt. Bei einer möglichen künftigen Anpassung wird voraussichtlich die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Für diesen Fall sollte der Standort hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion bauplanungsrechtlich über eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung abgesichert werden.

- Am Standort **Ernst-Moritz-Arndt-Straße** ist das momentan vorhandene Grundversorgungsangebot im Hinblick auf die mittel- bis langfristige Standortsicherung auszubauen.
- Das ehemalige Nahversorgungszentrum in Lohberg ist unter heutigen Gesichtspunkten nicht mehr wettbewerbs- und zukunftsfähig aufgestellt. Mit der Auflösung des Schutzstatus als zentraler Versorgungsbereich kommt dem **Bereich um den Johannesplatz** allerdings weiterhin eine Nahversorgungsfunktion für die Lohberger Bevölkerung zu.
- Zur Standortsicherung und Stärkung des Standortes bestehen für die dort ansässigen kleinen Lebensmittelmärkte jedoch weiterhin Entwicklungsperspektiven – auch wenn im Hinblick auf einen neuen Nahversorgungsstandort in Lohberg ein Ausbau der Betriebe um den Johannesplatz weitgehend unwahrscheinlich ist.
- Ein neuer solitärer Nahversorgungsstandort an der **Hünxer Straße** auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Lohberg kann zukünftig zur Stärkung der wohnungsnahen Grundversorgung im Stadtteil Lohberg beitragen und somit die Versorgungsfunktion im Stadtteil verbessern und auch langfristig zukunftsfähig gestalten.
- Die Realisierung eines neuen solitären Nahversorgungsstandortes in Dinslaken-Lohberg trägt gleichzeitig einen Teil zur Umsetzung der im Einzelhandels- und Zentrenkonzept definierten Entwicklungsziele bei, die für das ehemalige Nahversorgungszentrum Lohberg definiert wurden und nun für die vorhandenen bzw. neuen Nahversorgungsstandorte bestehen.“
- *Die Entwicklungsempfehlungen für die solitären Nahversorgungsstandorte in der Stadt Dinslaken werden um Empfehlungen für die Nahversorgungsstandorte im Stadtteil Lohberg ergänzt.*

Inhaltsverzeichnis

1	WARUM EIN EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT FÜR DIE STADT DINSLAKEN?	7
2	METHODIK DER UNTERSUCHUNG	9
2.1	Angebotsanalyse	9
2.2	Nachfrageanalyse	16
2.3	Städtebauliche Analyse.....	17
2.4	Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur	19
3	ÜBERGEORDNETE STANDORTRELEVANTE RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELS- UND ZENTRENSTRUKTUR	21
3.1	Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung.....	21
3.2	Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur	22
3.3	Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung	25
4	EINZELHANDELSRELEVANTES STANDORTPROFIL	26
4.1	Gesamtstädtische Struktur	26
4.2	Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Dinslaken.....	34
4.3	Räumliche Angebotsschwerpunkte in Dinslaken	39
4.4	Städtebauliche Analyse der Versorgungsbereiche in Dinslaken	43
4.4.1	Der Hauptgeschäftsbereich Dinslaken	43
4.4.2	Der zentrale Bereich Hiesfeld	52
4.4.3	Der zentrale Bereich Lohberg	57
4.4.4	Der zentrale Bereich Augustastraße	60
4.4.5	Der zentrale Bereich Buchenstraße	64
4.4.6	Das Gewerbegebiet Mitte	67
4.4.7	Der Ergänzungsbereich Thyssenstraße	72
4.5	Wohnungsnahe Grundversorgung in der Stadt Dinslaken	75
5	NACHFRAGESITUATION IN DER STADT DINSLAKEN	84
5.1	Nachfragepotenzial der Stadt Dinslaken.....	84
5.2	Einzugsgebiet	86
5.3	Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Dinslaken.....	88
6	PROGNOSE DER VERKAUFSFLÄCHENENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN	93
6.1	Ökonomische Rahmenbedingungen	93
6.2	Zielzentralitäten für das Jahr 2025	95

7	ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN UND –STRATEGIEN	100
7.1	Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“	100
7.2	Szenario II: „Restriktion“	101
7.3	Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“	103
7.4	Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für die Stadt Dinslaken: Räumlich- funktionale Gliederung	105
8	EMPFEHLUNGEN ZUR ZUKÜNFTIGEN EINZELHANDELS- UND ZENTRENKONZEPT	108
8.1	Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dinslaken	109
8.2	Standortstrukturmodell	112
8.3	Zentrale Versorgungsbereiche	117
8.3.1	Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken.....	121
8.3.2	Stadtteilzentrum Hiesfeld	124
8.3.3	Nahversorgungszentrum Augustastraße	126
8.3.4	Nahversorgungszentrum Lohberg.....	128
8.3.5	Nahversorgungszentrum Buchenstraße.....	130
8.3.6	Weitere Einzelhandelsstandorte in der Stadt Dinslaken	132
8.4	Dinslakener Sortimentsliste	137
8.4.1	Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste	138
8.5	Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Dinslaken.....	146
8.6	Prüfschema von neuen Planvorhaben in der Stadt Dinslaken.....	151
	VERZEICHNISSE	153

1 Warum ein Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken?

Die Stadt Dinslaken verfügt über ein gesamtstädtisches Einzelhandelsgutachten aus dem Jahr 2002, welches von der Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung 2008 aktualisiert und fortgeschrieben wurde. Auf Grundlage der Fortschreibung der GMA vom April 2008 hat die Stadt Dinslaken ein Einzelhandelskonzept¹ erarbeitet, welches jedoch keine planungsrechtliche Grundlage für die Umsetzung der Handlungsempfehlungen in der Bauleitplanung darstellt, da der politische Beschluss fehlt. Lediglich die Sortimentsliste wurde im Dezember 2011 vom Rat der Stadt Dinslaken beschlossen.

Seitdem haben nicht nur unerhebliche Veränderungen in der Dinslakener Einzelhandelslandschaft stattgefunden (u.a. Aufgabe des Hertie Kaufhauses und Neuplanung Neutor Galerie), auch die einschlägige Rechtsprechung hat sich seitdem weiterentwickelt². Aus diesen nachvollziehbaren Gründen hat der Rat der Stadt Dinslaken im Dezember 2011 beschlossen das Verfahren zur Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes fortzuführen. Im April 2012 wurde das Planungsbüro Junker und Kruse, Stadtforschung ▪ Planung aus Dortmund mit der Erarbeitung eines Konzeptes sowie einer aktuellen Einzelhandelsbestanderfassung beauftragt.

Diese Untersuchung soll Strategien zur Einzelhandels- und letztlich auch zur Stadtentwicklung in der Stadt Dinslaken unter Berücksichtigung sowohl der rechtlichen, demographischen und städtebaulichen Rahmenbedingungen als auch der betrieblichen Anforderungen aufzeigen. Dabei sollen die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Dinslaken wie der Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche, der Sicherung und Weiterentwicklung einer ausreichenden Grundversorgungssituation mit einem funktionierenden Nahversorgungsnetz aber auch die Konzentration des nicht-zentrenrelevanten Einzelhandels auf bestehende Standorte zur Eindämmung einer zunehmenden Flächeninanspruchnahme in Gewerbegebieten durch den Einzelhandel und die Vermeidung von zusätzlich durch Einzelhandel induzierten Verkehr Bestandteil einer nachhaltigen Einzelhandelspolitik der Stadt Dinslaken sein.

Einzelhandels- und Zentrenkonzepte – als städtebauliche Konzepte i.S.v. § 1 (6) Nr. 11 BauGB – stellen für Städte und Gemeinden eine unverzichtbare Grundlage für sachgerechte Planungen zur Steuerung des Einzelhandels sowie zur Beurteilung und Abwägung von insbesondere großflächigen Einzelhandelsvorhaben dar.

Das Konzept dient dabei sowohl als fundierte Bewertungsgrundlage für aktuelle sowie zukünftige Planvorhaben als auch dem Aufzeigen möglicher Entwicklungsperspektiven und erforderlicher (insbesondere bauplanungsrechtlicher) Handlungsnotwendigkeiten. Der Stadtverwaltung und Politik soll es mit Hilfe eines konsensfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes erleichtert werden, stadtentwicklungspolitische Grundsatzentscheidungen zu treffen sowie frühzeitig mögliche Auswirkungen einzelner Standortentscheidungen auf die Versorgungsstrukturen in der

¹ Stadt Dinslaken: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken – Entwurf – 19.02.2010

² zahlreiche Urteile (OVG und BVerwG) zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u.a. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch das Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08); Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 15.02.2012 (OVG NRW 10 D 32/11.NE)

Stadt Dinslaken einschätzen zu können. Einerseits können politisch-fachliche Auseinandersetzungen in Fragen der Einzelhandelsentwicklung unterstützt und die Schaffung von städtebaulichen Rahmenbedingungen für die Einzelhandelsentwicklung gefördert werden. Andererseits kann die Akzeptanz zukünftiger einzelhandelsrelevanter Planungsentscheidungen in der Öffentlichkeit der Stadt Dinslaken erhöht werden.

Als wesentliche Ergebnisse des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken gilt es, auf Grundlage einer aktuellen Erhebung und Bewertung des lokalen Status-Quo im Bereich Einzelhandel – insbesondere hinsichtlich Verflechtungs- und Einzugsbereich, Angebotsstruktur und -situation, Umsatz, Zentralität und Kaufkraftströmen – sowie der Berücksichtigung aktueller Einzelhandelsvorhaben in einem verfestigten Planungsstand (Neutor Galerie) zeitgemäße Entwicklungsziele und Entwicklungsgrundsätze zu formulieren. Entwicklungs- und Tabubereiche für den Einzelhandel sind zu identifizieren. Darüber hinaus erfolgt eine – an die aktuelle Bestands- sowie perspektivische Entwicklungssituation angepasste – Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und Ergänzungsbereiche in der Stadt Dinslaken, die Festlegung einer Dinslakener Sortimentsliste sowie die Formulierung von Grundsätze zum Umgang mit zukünftigen Einzelhandelsvorhaben im Stadtgebiet.

2 Methodik der Untersuchung

Das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken stützt sich auf die Ergebnisse aus sowohl primär- als auch sekundärstatistischen Erhebungen. Für die **primärstatistischen Erhebungen** wurde eine flächendeckende Vollerhebung aller Betriebe des Einzelhandels im engeren Sinne³ und der Leerstände im gesamten Dinslakener Stadtgebiet sowie der Dienstleistungsbetriebe in den zentralen Bereichen durchgeführt. Ergänzend wurde eine Kundenherkunftserhebung unter Mitwirken ausgewählter Einzelhändler in Dinslaken vorgenommen. Nicht zuletzt auch in Abhängigkeit der Bereitschaft der Einzelhändler zur Teilnahme an dieser Erhebung wurde die Auswahl dahingehend getroffen, möglichst über alle Branchen und Lagen, aber auch Ortsteile Aufschluss über die Kundenherkunft zu erlangen, um damit das auf Berechnungen im Rahmen der Nachfrageanalyse basierende Bild des Einzugsgebietes des Dinslakener Einzelhandels abzurunden.

Für die **sekundärstatistischen Daten** wurde auf spezifische Quellen (Pläne, Daten, Gutachten) zurückgegriffen, die in erster Linie dem interregionalen Vergleich der für die Stadt Dinslaken gewonnenen Daten dienen. Dazu zählen insbesondere auch die einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern der IFH Retail Consultants GmbH, Köln.

Zudem wurde eine auf einzelhandelsspezifische Aspekte und für die Untersuchung relevante Bereiche ausgerichtete Erarbeitung und Beurteilung **städtebaulicher und qualitativer Aspekte** vorgenommen, die unter anderem die wesentlichen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a, 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO darstellen und somit auch aus planungsrechtlicher Sicht zwingend erforderlich sind. Diese städtebauliche Analyse stellt eine qualitative Ergänzung der quantitativen Bausteine dar, so dass sich in der Gesamtschau (Angebotsanalyse, Städtebau und Nachfrageanalyse) ein auf den Untersuchungsgegenstand ausgerichteter, detailliertes Bild zur Einkaufssituation in der Stadt Dinslaken ergibt, welches die Grundlage für die Erstellung der konzeptionellen Bausteine darstellt.

2.1 Angebotsanalyse

Zur Analyse der Angebotssituation wurde im Juli 2012 eine flächendeckende **Vollerhebung des Dinslakener Einzelhandelsbestands** durchgeführt. Die Vollerhebung basiert auf einer flächendeckenden Begehung des Stadtgebiets bei gleichzeitiger lasergestützter Bestandsaufnahme und Kartierung der Einzelhandelsbetriebe. Im Rahmen der Vollerhebung wurde die Verkaufsfläche der Einzelhandelsbetriebe differenziert nach Einzelsortimenten aufgenommen. Weiterhin wurde durch eine Kartierung die räumliche Verortung und Lagezuordnung vorgenommen.

³ Der Einzelhandel im engeren Sinne (auch funktionaler Einzelhandel genannt) umfasst den Absatz von Waren an Endverbraucher, ohne Kraftfahrzeughandel, Brenn-, Schmier- und Kraftstoffhandel sowie rezeptpflichtiger Apothekenwaren. Aufgrund ihrer z.T. nicht unerheblichen Relevanz für die Versorgungssituation wurden sowohl das Lebensmittelhandwerk als auch Tankstellenshops und Kioske in der Untersuchung berücksichtigt.

Im Rahmen dieser Vollerhebung wurden die jeweils geführten Sortimentsgruppen und dazugehörigen Verkaufsflächen der einzelnen Anbieter unter Zuhilfenahme lasergestützter Flächenerfassungsgeräte neu erhoben und die räumliche Zuordnung der Geschäfte überprüft.

Der Erhebung liegt folgende Definition der Verkaufsfläche zugrunde:

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

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

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

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

Tabelle 1: Sortimentsspezifischen Erhebungssystematik Junker + Kruse

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
überwiegend kurzfristige Bedarfsstufe		
Nahrungs- und Genussmittel	Nahrungs- und Genussmittel	<u>Nahrungs- und Genussmittel</u> dazu zählen Backwaren (wenn keine Bäckerei), Feinkost, Fisch, Fleisch (wenn keine Metzgerei), Getränke (in Lebensmittelläden, Tankstelle, Kiosk), Kaffee, Obst und Gemüse, sonstige Lebensmittel, Süßwaren, Tabakwaren, Tee, Wein/Sekt/Spirituosen
	Backwaren / Konditoreiwaren	<u>Backwaren / Konditoreiwaren</u> in Bäckereien
	Fleischwaren	<u>Fleisch- und Metzgereiwaren</u> in Metzgereien
	Getränke	<u>Getränke</u> inkl. Wein/Sekt/Spirituosen im Getränkemarkt
Blumen (Indoor) / Zoo	Blumen	<u>Schnittblumen</u> (exkl. Topf- und Zimmerpflanzen)
	Topfpflanzen / Blumentöpfe und Vasen (Indoor)	<u>Topf- und Zimmerpflanzen</u> für die Innennutzung, Zimmergestecke, <u>Blumentöpfe und Vasen</u> für die Innennutzung
	Zoologische Artikel	<u>Zoologische Artikel</u> (zoologische Gebrauchsartikel, Tierfutter, Reinigungs-, Pflege und Hygienemittel) / <u>lebende Tiere</u> (Heim- und Kleintiere, Tiere für Aquarien und Terrarien)
Gesundheit und Körperpflege	Apotheke	<u>Apothekenwaren (pharmazeutische Artikel)</u>
	Drogeriewaren	<u>Drogeriewaren / Körperpflegeartikel</u> (inkl. Wasch-, Putz-, Pflege- und Reinigungsmittel), <u>Kosmetikartikel / Parfümeriewaren</u>
Papier / Büroartikel / Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	Bücher	<u>Bücher</u> inkl. Antiquariat (Handel mit alten und gebrauchten Büchern)
	Papier / Büroartikel / Schreibwaren	<u>Papier / Büroartikel / Schreibwaren</u> auch <u>Büromaschinen</u> (Aktvernichter, Beschriftungssysteme, Bindegeräte, Diktiergeräte, Falzmaschinen, Kopiergeräte, Schreibmaschinen, Tisch- und Taschenrechner)
	Zeitungen / Zeitschriften	<u>Zeitungen / Zeitschriften</u>
überwiegend mittelfristige Bedarfsstufe		
Bekleidung / Textilien	Bekleidung	<u>Bekleidung</u> dazu zählen Damen-, Herren- und Kinderoberbekleidung, Bademoden, Berufsbekleidung, Hüte/Mützen, Miederwaren, Motorradbekleidung, Pelz- und Lederbekleidung, Socken/Strümpfe, Wäsche
	Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle	<u>Handarbeitswaren / Kurzwaren / Meterware / Wolle</u> (Knöpfe, Nadeln, Reißverschlüsse, Schnallen, Zwirne, Stoffe, Leder etc.)
Schuhe / Lederwaren	Schuhe	<u>Schuhe</u> (ohne Sportschuhe) und Schuhpflegemittel
	Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme	<u>Lederwaren / Taschen / Koffer / Regenschirme</u>
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	GPK / Haushaltswaren	<u>Glas / Porzellan / Keramik</u> (keramische Erzeugnisse und Glaswaren wie Geschirr aus Porzellan, Steingut, Steinzeug und Glas). <u>Haushaltswaren</u> (Besen und Bürstenware, Besteck, Eimer, Kehrblech, Küchenartikel, Küchen- und Haushaltsbehälter, Messbecher, Messer, Pfannen, Scheren, Töpfe, Wäscheständer und -körbe, Kerzen, Servietten u.a.).
Spielwaren / Hobbyartikel	Hobbyartikel	<u>Künstlerartikel / Bastelzubehör</u> (Bastel- und Malutensilien wie Acryl-, Aquarell-, Oel- und Wasserfarben, Bastelmateriale, Klebstoff, Pinsel, Malblöcke, Staffeleien etc.), <u>Sammlerbriefmarken und -münzen</u>
	Musikinstrumente und Zubehör	<u>Musikinstrumente und Zubehör</u> (Instrumentenkoffer, Noten, Notenständer, Pflegemittel etc.)

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
	Spielwaren	<u>Spielwaren</u> (inkl. Modellbau, Modelleisenbahnen und Zubehör)
Sport und Freizeit	Angler-, Jagdartikel und Waffen	<u>Angler- und Jagdartikel / Waffen</u>
	Campingartikel	<u>Campingartikel</u> dazu gehören Campingkocher, Campingmöbel, Isomatten, Schlafsäcke, Zelte
	Fahrräder und technisches Zubehör	<u>Fahrräder und technisches Zubehör</u> (inkl. Fahrradanhänger, Fahrradhelme, Fahrradkörbe, Felgen, Kabel und sonstiges Kleinmaterial für Fahrräder, Lichtsysteme, Mantel, Sattel, Schlauch, Tachometer)
	Sportartikel	<u>Sportartikel / -kleingeräte</u> dazu zählen Bälle, Bandagen, Boxhandschuhe, Boxsäcke, Dartboards & Zubehör, Fahnen, Fanartikel, Flossen, Gewichte, Gymnastikmatten, Hanteln, Hantelstangen, Helme, Herzfrequenzmessgeräte, Inlineskates und Zubehör, Pokale/Sportpreise, Reitsportartikel, Schläger, Schlitten, Schlittschuhe, Schwimmbrillen, Skateboards, Skier, Snowboards, Springseile, Stepper, Stöcke, Stutzen, Tauchermasken, Trikots, Trinkflaschen, Waveboards
	Sportbekleidung und Sportschuhe	<u>Sportbekleidung</u> (inkl. Reitsportbekleidung) / <u>Sportschuhe</u>
	Sportgroßgeräte	<u>Sportgroßgeräte</u> dazu zählen Billardtische, Crosstrainer, Ergometer, Fitnessstationen, Fußball-, Hockey- oder Handballtore, Großhanteln, Hantelbänke, Heimtrainer, Kickertische, Laufbänder, Trampolin, Turmmatten, Schlauchboote, Boote und Zubehör (im Fach-Einzelhandel mit Sportbooten, Yachten)
überwiegend langfristige Bedarfsstufe		
Wohneinrichtung	Bettwaren / Matratzen	<u>Bettwaren / Matratzen</u> (umfasst Schlafdecken, Ober- u. Unterbetten, Kopfkissen, Steppdecken, Bettfedern, Daunen, Matratzenschoner)
	Heimtextilien	<u>Heimtextilien</u> dazu zählen Bettwäsche, Haus- und Tischwäsche (darunter Hand-, Bade-, Geschirr- u. Gläsertücher, Tischdecken und -tücher), <u>Gardinen / Dekostoffe</u> einschließlich Zubehör, Vorhänge, Stuhl- und Sesselauflagen, dekorative Decken und Kissen
	Teppiche (Einzelware)	<u>Teppiche (Einzelware)</u>
	Wohneinrichtungsartikel	<u>Kunstgewerbe</u> (kunstgewerbliche Artikel/Erzeugnisse) / <u>Bilder / Bilderrahmen</u> , sonstige <u>Wohneinrichtungsartikel</u> (Kerzenständer, Statuen, Wohnaccessoires, Dekorationsartikel, Ziergegenstände, Kunstblumen)
Möbel	Möbel	<u>Möbel</u> dazu zählen Antiquitäten, Bad-, Büro-, Küchen- und Wohnmöbel, Gartenmöbel / Polsterauflagen, Lattenroste
Elektro / Leuchten	Elektrogroßgeräte	<u>Elektrogroßgeräte</u> dazu zählen weiße Ware wie Kühl- und Gefrierschrank, Kühltruhe, Herd, Backofen, Waschmaschine, Trockner etc.
	Elektrokleingeräte	<u>Elektrokleingeräte</u> dazu zählen elektrische Küchen- und Haushaltsgeräte (Kaffeemaschine, Wasserkocher, Mikrowelle, Mixer, Toaster, Föhn, Rasierapparat, Staubsauger etc.)
	Lampen / Leuchten / Leuchtmittel	<u>Lampen / Leuchten / Leuchtmittel</u> (Wohnraumleuchten wie Wand-, Decken-, Stand- und Tischleuchten einschl. Zubehör)
Elektronik / Multimedia	Elektronik und Multimedia	<u>Bild- und Tonträger</u> (Musik- und Film-CD's/DVD's), <u>Computer und Zubehör</u> (Computer, Notebook, Drucker, Scanner, Monitor, Tastaturen, Mouse, Speichermedien [CD/DVD-Rohlinge, USB-Sticks], Festplatten, Gehäuse, Grafik- und Soundkarten, Computerkabel und -adapter, Kühler & Lüfter, Laufwerke, Modems, Prozessoren, Tintenpatronen, Toner, Software) <u>Fotoartikel</u> (Fotoapparate, Digitalkameras und Fotozubehör), <u>Telekommunikation und Zubehör</u> (Telefone, Handys, Smartphones, Faxgeräte und Zubehör) <u>Unterhaltungselektronik und Zubehör</u> (Fernseher, Radio, HiFi-Geräte, Satelliten-Schüssel, Receiver, DVD-Player etc.).

Warengruppe	Sortimentsgruppe	Erläuterung
Medizinische und orthopädische Artikel	medizinische und orthopädische Artikel	<u>Hörgeräte</u> , <u>Optik / Augenoptik</u> , <u>Sanitätsartikel</u>
Uhren, Schmuck	Uhren / Schmuck	<u>Uhren / Schmuck</u>
Bau- und Gartenmarktsortimente	Bauelemente / Baustoffe	<u>Bauelemente / Baustoffe</u> dazu zählen Baumaterialien und -elemente aus Metall, Glas, Stein, Styropor oder Kunststoff, Dämmstoffe, Holz (Schnittholz, Holzfaser-, Holzspanplatten, Bauelemente aus Holz), Fenster, Türen, Tore, Saunen, Baustoffe (u.a. Isoliermaterialien, Steinzeug, Glas, Sand, Zement, Bautenschutz, Folien), Flachglas, Zäune/Zaunsysteme
	baumarktspezifisches Sortiment	<u>Bodenbeläge</u> (Kork-, Laminat-, Parkett- und PVC-Beläge sowie Teppichbeläge [Auslegware] inkl. Reinigungs- und Pflegemittel), <u>Eisenwaren und Beschläge</u> (Schrauben, Nägel, Metallbeschläge, Scharniere, Schlösser, Schlüssel), elektrotechnisches Zubehör und <u>Elektroinstallationsmaterial</u> (Batterien, Kabel, Schalter, Steckdosen, Sicherungen, elektr. Bauteile, elektr. Mess-, Prüf-, Regel- und Steuerungsgeräte, Elektroinstallationschränke), <u>Farben / Lacke</u> (Anstrichmittel, Polituren, Mattierungen, Tapetenablösemittel, Klebstoffe, Klebmörtel, Kitte, Holz- und Brandschutzmittel, Malerpinsel und -bürsten), <u>Fliesen, Kamine / Kachelöfen, Rollläden / Markisen</u> (inkl. Sonnenschutz), <u>Sanitärartikel</u> (Amaturen, Bad- und WC-Keramik wie Spülbecken, Dusch- und Bädewannen, Duschabtrennungen), <u>Tapeten</u> (auch Kleister), <u>Installationsmaterial</u> für Gas, Wasser, Heizung und Klimatechnik, <u>Maschinen / Werkzeuge, sonstige baumarktspezifische Artikel</u> (Werkstatteinrichtungen, Regalsysteme und Leitern, Handtransportgeräte, Lager- und Transportbehälter)
	Gartenartikel und -geräte	<u>Gartenartikel und -geräte</u> (Blumenerde, Erden, Torf, Mulch, Bewässerungssysteme, Düngemittel, Garten- und Gewächshäuser, Teichbauelemente und -zubehör, Gartenwerkzeug wie z.B. Schaufeln, Harken, Scheren, Gartenmaschinen wie z.B. Garten- und Wasserpumpen, Hochdruckreiniger, Laubsauger, Motorsäge, Rasenmäher und -trimmer, Vertikutierer, Grill und -zubehör, Pflanzenschutzmittel, Regentonnen, Schläuche, Spielgeräte für Garten und Spielplatz), <u>Pflanzgefäße / Terrakotta (Outdoor)</u> wie z.B. Übertöpfe, Pflanzschalen und -behälter etc.
	Pflanzen / Samen	<u>Pflanzen / Samen</u> dazu zählen abgetropfte und preislich ausgezeichnete Beet- und Gartenpflanzen (Wasserpflanzen, Stauden, Wurzelstöcke, Gehölze, Sträucher, Schnittgrün, Blattwerk, Zweige, Weihnachtsbäume), Saatgut, Zwiebeln und Knollen von Pflanzen/Blumen für den Privatgebrauch
	Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör	<u>Kfz-, Caravan- und Motorradzubehör</u> inkl. Autokindersitze, Vorzelte, Wohnwagenheizungen.
	Sonstiges	Erotikartikel
Kinderwagen		<u>Kinderwagen</u>

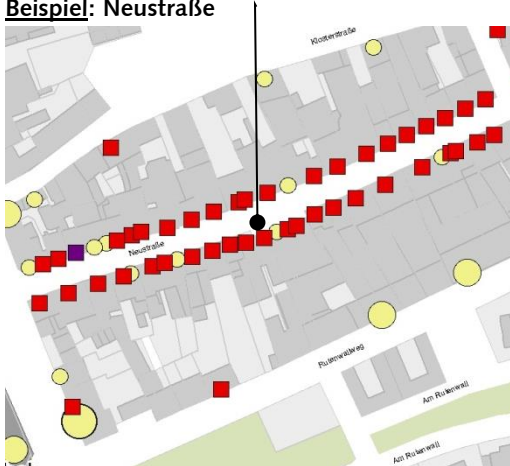
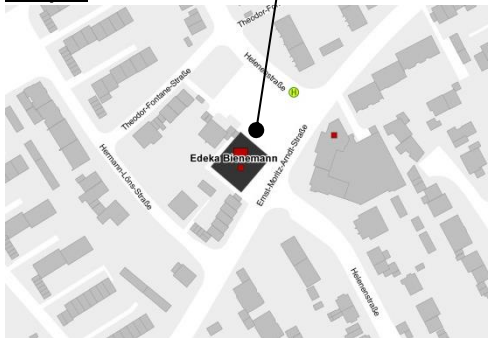
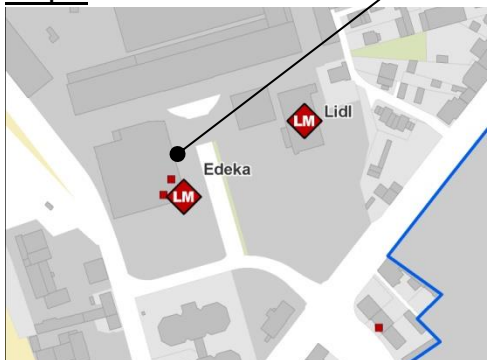
Quelle: eigene Zusammenstellung

Die in Anlehnung an die vorstehende Tabelle durchgeführte Vollerhebung des Dinslakener Einzelhandels im gesamten Stadtgebiet stellt eine wesentliche Grundlage zur Analyse und Bewertung der strukturellen Merkmale des Einzelhandelsangebotes sowohl auf gesamtstädtischer als auch auf Ebene einzelner Standortbereiche dar. Auf Grundlage der Daten zu den Verkaufsflächen der Einzelhandelsbetriebe innerhalb des Stadtgebietes sowie der im Rahmen der städtebaulichen Analyse durchgeführten räumlichen Einordnung der Betriebe in verschiedene Lagekategorien können die absatzwirtschaftlichen Rahmenbedingungen ermittelt werden, die in die zukünftigen Handlungserfordernisse und planungsrelevante Aussagen einfließen. Gleichzeitig ist diese

detaillierte Vorgehensweise im Hinblick auf die im Rahmen dieses Konzeptes zu erstellende ortstypische Sortimentsliste zwingend geboten (vgl. Kapitel 8.4).

Im Rahmen der Erhebung wurden die Einzelhandelsbetriebe den Lagekategorien zentrale Bereiche, städtebaulich integrierte (Solitär-)Lagen, städtebaulich nicht-integrierte Lagen zugeordnet, deren Merkmale in Tabelle 2 erläutert werden:

Tabelle 2: Definition von Lagekategorien

<p>Zentrale Bereiche</p> <p>Zentrale Lagen zeichnen sich durch städtebauliche und funktionale Kriterien aus. Sie besitzen eine Versorgungsfunktion für ein über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehendes Einzugsgebiet. Kennzeichnend ist insbesondere eine Multifunktionalität, d. h. Mischung von unterschiedlichen Nutzungen wie Einzelhandel und Dienstleistungen, aber auch Gastronomie, Kultur und Freizeit sowie unterschiedlicher Betriebsformen und -größen. Zentrale Versorgungsbereiche sind schützenswert im Sinne der §§ 1 (6) Nr. 4, 2 (2), 9 (2a) und 34 (3) BauGB und § 11 (3) BauNVO.</p>	<p>Beispiel: Neustraße</p> 
<p>Städtebaulich integrierte (Solitär-)Lage</p> <p>Dazu zählen Einzelhandelsbetriebe, die sich in Lagen befinden, in denen die Einzelhandelsdichte und -konzentration nicht ausreicht, um sie als Zentrum zu bezeichnen. Sie befinden sich aber dennoch im Siedlungsgefüge integriert und besitzen die Nähe zu Wohnsiedlungsbereichen.</p>	<p>Beispiel: Ernst-Moritz-Arndt-Straße</p> 
<p>Städtebaulich nicht integrierte Lage</p> <p>Die nicht integrierte Lage umfasst sämtliche Standorte, die nicht im Zusammenhang mit der Wohnbebauung stehen, z.B. Einzelhandelsbetriebe an Hauptausfallstraßen bzw. Bundesstraßen und autokundenorientierten Standorten (z.B. in Gewerbegebieten).</p>	<p>Beispiel: Gerhard-Malina-Straße</p> 

Quelle: eigene Zusammenstellung

Außerdem wurde eine Zuordnung der Betriebe unter Bezug auf die Dinslakener Siedlungsbezirke vorgenommen und in folgende zehn Erhebungseinheiten unterteilt:

- Averburch
- Blumenviertel
- Eppinghoven
- Feldmark
- Grafschaft
- Hagenviertel
- Hiesfeld
- Innenstadt
- Lohberg
- Oberlohberg

Umsatzberechnung

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

Definition „Nahversorgung“

Der Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben zu verschiedenen Lagekategorien kommt insbesondere auch vor dem Hintergrund einer wohnungsnahen Grundversorgung eine hohe Bedeutung zu, die im Rahmen der Einzelhandelsstruktur und kommunalen Daseinsvorsorge einen besonderen Stellenwert einnimmt.

Unter *Nahversorgung* wird hier die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden. In der Praxis wird als Indikator zur Einschätzung der Nahversorgungssituation einer Stadt insbesondere die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. das Sortiment Lebensmittel herangezogen.

Dabei kann es sehr unterschiedlich ausgestattete Nahversorgungsstandorte geben. Neben einer rein *quantitativen* Betrachtung sind vor allem *räumliche* und *qualitative* Aspekte (Erreichbarkeit und Betriebsformenmix) von Bedeutung, die ergänzend bei der Bewertung der Angebotssituation berücksichtigt werden. Geht es bei der qualitativen Betrachtung vor allem um die warengruppenspezifische Angebotsstruktur und -vielfalt, wird bei der räumlichen Betrachtung die (fußläufige) Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen.

Die kleinste Einheit der Nahversorgungsstandorte bilden *solitäre Verkaufseinrichtungen* in Wohngebieten, die eine fußläufig erreichbare, wohnstandortnahe Versorgung im Quartier gewährleisten sollen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben diesbezüglich ein

Entfernungsmaß zwischen 500 und 1.000 m als akzeptierte Distanz herausgestellt. Aufgrund der spezifischen Situation und Siedlungsstruktur in Dinslaken wird eine Distanz von ca. 600 m als kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistanzen definiert.

Davon zu unterscheiden sind zentrale Versorgungsbereiche wie beispielsweise *Nahversorgungszentren*, die eine über die reine fußläufige Erreichbarkeit hinaus gehende Versorgungsfunktion mit Gütern und Dienstleistungen auf Ebene einzelner Stadtteile oder -bereiche einnehmen. Folgende Sortimente bzw. Dienstleistungsangebote können als relevant für die wohnungsnahe Nahversorgung bezeichnet werden:

Tabelle 3: Angebotsbausteine der Nahversorgung

„idealtypische“ Ausstattung	Nahrungs- und Genussmittel / Lebensmittel Brot und Backwaren Fleisch- und Wurstwaren Getränke Drogerie- und Körperpflegeartikel Apothekerwaren
	Post, Bank Ärzte, Friseur, Lotto
Zusatzausstattung	Spirituosen, Tabakwaren Zeitungen, Zeitschriften Bücher, Schreibwaren Blumen
	Café, Gaststätte Reinigung, Reisebüro

Quelle: eigene Zusammenstellung

2.2 Nachfrageanalyse

Die zweite Säule der Grundlagenermittlung stellt die Analyse der Nachfragesituation dar. Sie liefert ein umfassendes Bild über die spezifischen Einkaufsgewohnheiten und -präferenzen der Dinslakener Bevölkerung und ermöglicht auf diese Weise Rückschlüsse auf den Angebots- und Leistungsstand des Einzelhandels. Zu diesem Zweck wurden sekundärstatistische Daten herangezogen.

Sekundärstatistische Daten

Die modellgestützte Schätzung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft innerhalb von Einzelhandelsgutachten und -analysen zählt zu den Arbeitsschritten, die methodisch nur unzureichend abgesichert sind. Da sowohl in der amtlichen Statistik als auch in sonstigen statistischen Quellen keine Daten und Angaben über Einkommen und Kaufkraftpotenzial zur Verfügung stehen, muss der Wert der vorhandenen, einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch Regionalisierung entsprechender Daten des privaten Verbrauchs aus der volkswirtschaftlichen Gesamtrechnung induziert werden. Entsprechende Werte werden u.a. jährlich von der IFH Retail Consultants GmbH, Köln oder der Gesellschaft für Konsum-, Markt- und Absatzforschung (GfK) Nürnberg herausgegeben. In der vorliegenden Untersuchung wird auf Daten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen, die in Teilen modifiziert und an den der Erhebung zugrunde gelegten Branchenschlüssel (vgl. dazu Tabelle 1) angepasst wurden.

Die sogenannten einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffern, die jährlich veröffentlicht werden, vermitteln das Kaufkraftpotenzial einer räumlichen Teileinheit (Kommune) im Verhältnis zu dem des gesamten Bundesgebietes. Liegt der errechnete Wert unter dem Wert 100 (Bundesdurchschnitt), so ist die Region durch ein um den entsprechenden Prozentsatz niedrigeres Kaufkraftniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt gekennzeichnet. Liegt der lokalspezifische Wert über dem Indexwert 100, liegt entsprechend ein vergleichsweise höheres Kaufkraftniveau vor.

Kundenherkunftserhebung

Die Kundenherkunftserhebung gibt Auskunft über das Einzugsgebiet des Dinslakener Einzelhandels und stellt somit eine empirische Basis für die Abgrenzung des Einzugsgebietes dar. Dieses gibt zum einen Aufschluss über die Ausstrahlungskraft des Dinslakener Einzelhandels und dient zum anderen als Grundlage zur Ermittlung des externen Nachfragepotenzials. Im Rahmen der vorliegenden Untersuchung wurden in einem einwöchigen Zeitraum (im Juli 2012) bei Einzelhändlern unterschiedlicher Branchenzugehörigkeit, unterschiedlicher Lagen und unterschiedlicher Erhebungseinheiten in Dinslaken Listen ausgelegt, in die der Wohnort der zahlenden Kunden eingetragen wurde. Um eine repräsentative Datenbasis zu erhalten, wurde in den einzelnen Erhebungseinheiten abhängig von der jeweiligen Einwohnerzahl und der Relevanz als Einzelhandelsstandort jeweils eine bestimmte Anzahl an Einzelhandelsbetrieben ausgewählt. Der räumliche Schwerpunkt lag entsprechend des quantitativen Schwerpunktes des Einzelhandelsangebots in der Dinslakener Innenstadt. Insgesamt beteiligten sich schließlich 25 Betriebe (rund 6 % an Gesamtzahl der Betriebe). Von den 25 Betrieben befinden sich 20 in der Dinslakener Innenstadt, vier Betriebe aus Hiesfeld und ein Betrieb aus dem Gewerbegebiet Mitte.

Die Kundenherkunft wurde jeweils von dem für den Zahlvorgang zuständigen Personal in den einzelnen Betrieben für das Dinslakener Stadtgebiet differenziert nach Siedlungsbezirken aufgenommen. Die übrigen Kunden (aus den Nachbarkommunen und darüber hinaus) wurden anhand ihrer Postleitzahl dem Herkunftsort zugeordnet.

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

2.3 Städtebauliche Analyse

Im Rahmen der städtebaulichen Analyse wurden im Einzelnen die einzelhandelsrelevanten Funktionsbereiche des gesamten Stadtraumes, also die Dinslakener Innenstadt sowie die im Rahmen der Ortsbegehungen identifizierte zentralen Versorgungsbereiche, bezüglich ihrer räumlichen Lage, der Funktionen der Teilbereiche und der funktionalen Vernetzung untersucht. Folgende Kriterien sind Bestandteil der städtebaulichen Analyse:

- Einzelhandelsdichte
- Lage der Einzelhandelsmagneten

- Verteilung der Geschäfte
- Struktur und Ausdehnung der Einzelhandelslagen
- Verkehrliche Erreichbarkeit und ruhender Verkehr
- Bebauungsstruktur
- Qualität und Erhaltungszustand der Architektur
- Gestaltung des öffentlichen Raumes / Eingangssituation
- Einkaufsatmosphäre
- Nutzungsmischung mit Dienstleistungs- und Gastronomiebetrieben sowie kulturellen Einrichtungen
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche

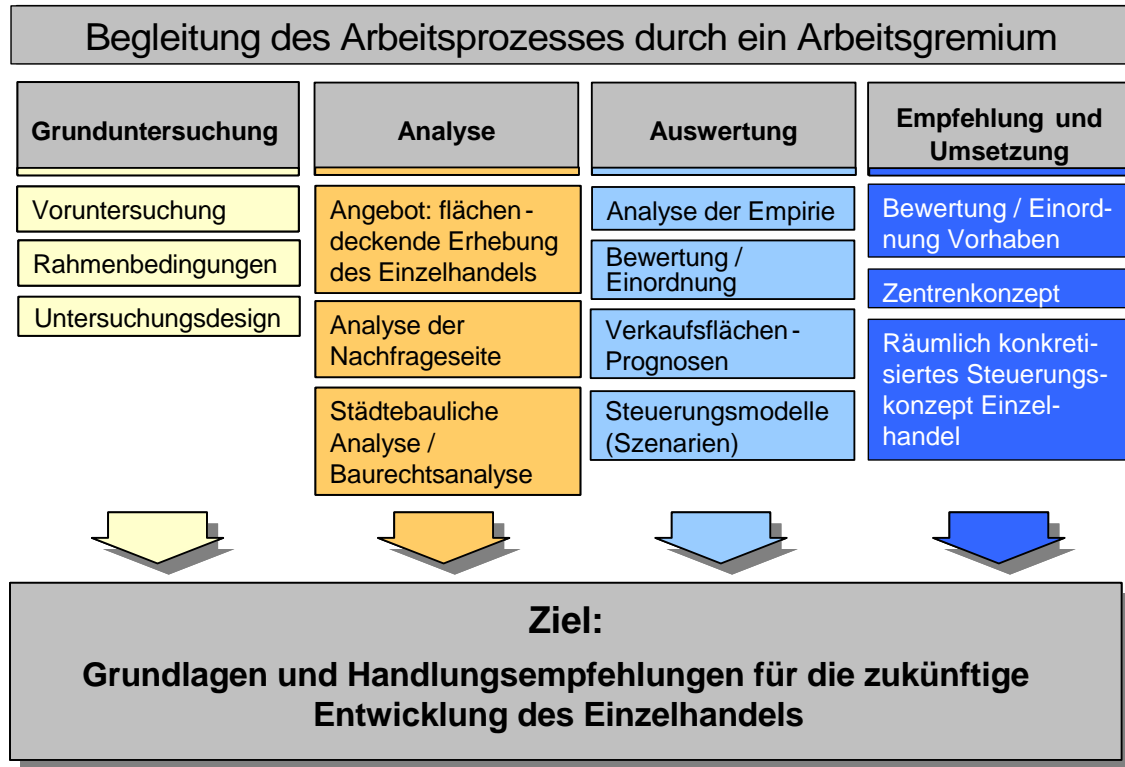
Im Hinblick auf die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches wird die Bestandsdichte des Einzelhandels bestimmt. Bewertungskriterien hierfür sind Anzahl und Lage der erhobenen Einzelhandelsbetriebe sowie die Dichte des Einzelhandels im jeweiligen Zentrum. Im größten zentralen Versorgungsbereich von Dinslaken, der Innenstadt, wurden hierzu die vorhandenen Einzelhandelsdichten bestimmt. Die Einzelhandelsdichte beschreibt den Anteil der Einzelhandelsbetriebe im Vergleich zu anderen Nutzungsarten wie Gastronomie, Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen im Erdgeschoss. Hauptlagen weisen in der Regel einen durchgehenden Einzelhandelsbesatz von ca. 90 bis 100 % auf. Bei geringeren Einzelhandelsdichten von 0 bis 25 % oder auch bei 25 bis 50 % ist demnach eine Dominanz anderer Nutzungen vorhanden.

Die städtebauliche Analyse ist ein wichtiger Bestandteil des strategischen Einzelhandelsplans für die Stadt Dinslaken. Sie liefert zum einen die Grundlage zur Ableitung städtebaulicher Handlungsempfehlungen insbesondere für die Dinslakener Innenstadt. Gleichzeitig ist die städtebauliche Analyse ein unbedingt notwendiger Arbeitsschritt zur räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche i. S. der §§ 1 Abs. 6 Nr. 4, 2 Abs. 2, 9 Abs. 2a und 34 Abs. 3 BauGB und § 11 Abs. 3 BauNVO. In diesem Zusammenhang ist deutlich darauf hinzuweisen, dass die Fixierung der räumlichen Ausdehnung eines Zentrums vor dem Hintergrund aktueller Rechtsprechung keine planerische „Abgrenzungsübung“, sondern ein notwendiger Schritt ist, um eine rechtssichere Grundlage für spätere Entscheidungen im Rahmen kommunaler Einzelhandelsentwicklungen zu bieten.

2.4 Untersuchungsaufbau und Kommunikationsstruktur

Unter Berücksichtigung der methodischen Bausteine gliedert sich die Untersuchung wie folgt:

Abbildung 1: Untersuchungsaufbau



Quelle: eigene Darstellung

Prozessbegleitung durch projektbegleitenden Arbeitskreis

Neben einer umfassenden Analyse und Bewertung der Angebots- und Nachfragestruktur bei der Konzepterstellung sind die Akteure aus der lokalen Kaufmannschaft sowie der Politik und Verwaltung für Fragen im Überschneidungsbereich von Einzelhandels- und Stadtentwicklung in den Arbeitsprozess eingebunden worden. Dieser fachbezogene Dialog verbessert die Qualität der Untersuchung und soll einen Diskussionsprozess anstoßen, der auch nach Ablauf der Untersuchung möglichst fortgeführt werden sollte.

Durch diesen breit angelegten Kommunikationsprozess wurde insbesondere der lokale Sachverstand in den Prozess eingebracht, dies führte somit nicht zuletzt zu einer größeren Transparenz der Ergebnisse und eines Informationstransfers in die entsprechenden Institutionen, Gremien bzw. zu den betroffenen Akteuren. Darüber hinaus fand nach Erarbeitung des Entwurfs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept in der Kurzfassung im Januar 2013 ein einmonatiges Beteiligungsverfahren für betroffene Behörden, Träger öffentlicher Belange sowie die interessierte Öffentlichkeit statt. In diesem Rahmen wurden vier Informations- und Beratungstermine im Projektbüro Innenstadt angeboten. Nachfolgend sind die Personen / Institutionen aufgeführt, die an den verschiedenen Arbeitskreissitzungen (14. September 2012 und 14. März 2013) teilge-

nommen haben. Für die konstruktive Mitarbeit sei an dieser Stelle allen beteiligten Personen noch einmal ausdrücklich gedankt.

Tabelle 4: Mitglieder des projektbezogenen Arbeitskreises

Name	Institution
Herr Gerd Baßfeld (nur 1. Arbeitskreis)	Fraktion Die Linke
Herr Wilhelm Bommann	EHDV Niederrhein
Herr Heinz Brücker (nur 2. Arbeitskreis)	UBV-Fraktion
Herr Jürgen Buchmann (nur 1. Arbeitskreis)	SPD-Fraktion
Herr Stefan Buchmann	CDU-Fraktion
Herr Rüdiger Dietz	Stadt Dinslaken FD 4.1
Herr Karl-Heinz Elspass	CDU-Fraktion
Herr Ekkehard Hoch	Werbegemeinschaft Hiesfeld
Frau Svenja Krämer	Niederrheinische IHK, ab März 2013 Stadt Dinslaken, Wifö
Herr Stefan Kruse	Junker + Kruse, Stadtforschung + Planung
Frau Barbara Mikus (nur 2. Arbeitskreis)	Bezirksregierung Düsseldorf
Herr Heinrich Mühmert (nur 1. Arbeitskreis)	Fraktion Offensive
Herr Dr. Thomas Palotz	Stadt Dinslaken Vorstandsbereich 3
Herr Karl-Heinz Rudorf (nur 2. Arbeitskreis)	Stadt Dinslaken GB 4
Herr Michael Rüscher (nur 2. Arbeitskreis)	Niederrheinische IHK
Frau Christel Rütter (nur 1. Arbeitskreis)	Dinamit GmbH
Frau Corinna Schaade-Reske	Stadt Dinslaken FD 4.1
Herr Thomas Schürmann (nur 2. Arbeitskreis)	Bezirksregierung Düsseldorf
Herr Klaus Segerath (nur 2. Arbeitskreis)	Offensive Dinslaken
Herr Helge Uhlig	Stadt Dinslaken FD 4.3
Herr Joachim Vogel	Stadtmarketingverein
Herr Philipp Völker	Junker + Kruse, Stadtforschung + Planung

3 Übergeordnete standortrelevante Rahmenbedingungen der Einzelhandels- und Zentrenstruktur

Zur grundsätzlichen Einordnung der Stadt Dinslaken hinsichtlich der einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Situation erfolgt nachstehend eine Übersicht der Rahmenbedingungen, die sich direkt oder indirekt auf die Positionierung, die kundenseitige Inanspruchnahme und somit auch auf die Prosperität des Einzelhandelsstandortes Dinslaken auswirken können.

3.1 Rolle in der Region und verkehrliche Anbindung

Die Stadt Dinslaken als große kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel (Nordrhein-Westfalen) liegt am unteren Niederrhein und gehört zur Metropolregion Rhein-Ruhr. Im Gegensatz zu den hochverdichteten Räumen des südwestlich gelegenen Ruhrgebietes weist Dinslaken mit 71.067⁴ Einwohnern auf einer Fläche von rund 48 km² jedoch eine deutlich geringere Bevölkerungsdichte (1.491 Einwohner pro km²) auf. Dinslaken bildet somit die Schnittstelle zwischen Ruhrgebiet und Niederrhein und kann sowohl von der attraktiven niederrheinischen Naturlandschaft als auch von den Vorteilen des hochverdichteten Ruhrgebietes profitieren. Im Norden grenzt Dinslaken an die Nachbarstädte Voerde und Hünxe während im Süden die Städte Duisburg und Oberhausen sowie im Osten die Stadt Bottrop die Grenze darstellen.

Aus landesplanerischer Sicht ist Dinslaken als Mittelzentrum eine zum Teil über die eigene Daseinsvorsorge hinausgehende Versorgungsfunktion für das Umland zugewiesen. Als Mittelzentrums übernimmt Dinslaken im Rahmen des Versorgungsauftrages auch eine wichtige Funktion als Schul- und Kulturstandort.

Aus regionaler Sicht befindet sich Dinslaken insbesondere im Einzelhandelsbereich in einem spürbaren Wettbewerb mit dem rund 15 km südlich angrenzenden Oberzentrum Duisburg (rund 490.000 Einwohner) und dem Mittelzentrum Oberhausen (rund 210.000 Einwohner) mit dem aus Einzelhandelssicht besonders bedeutsamen Standort CentrO in rund 12 km Luftlinienentfernung zur Dinslakener Innenstadt. Im weiteren Umfeld befinden sich darüber hinaus die konkurrierenden Oberzentren Essen (rund 23 km Luftlinienentfernung) und Düsseldorf (rund 39 km Luftlinienentfernung).

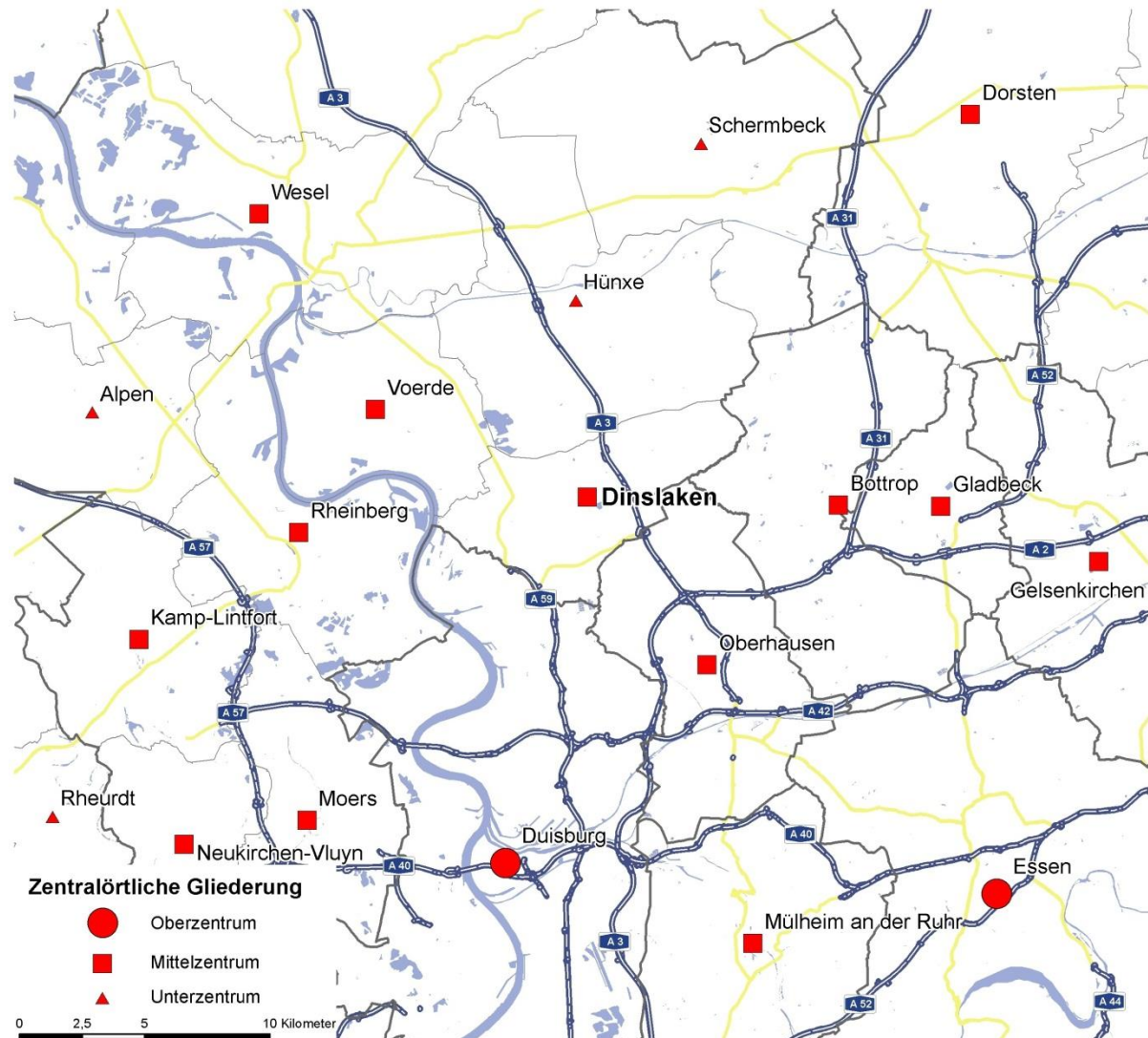
Die räumlich-funktionalen Verflechtungen Dinslakens mit der Region werden durch eine gute verkehrliche Anbindung begünstigt. Durch die direkten Anschlussstellen an die Autobahn 3 und Autobahn 59 sowie die durch das Stadtgebiet verlaufende Bundesstraße 8 ist die Stadt Dinslaken an das überregionale Straßennetz angebunden.

Weiterhin verfügt Dinslaken über einen Anschluss an das Netz des Schienenpersonennahverkehrs mit Anschlüssen in Richtung Emmerich, Wesel, Duisburg und Koblenz. Komplettiert wird die verkehrliche Infrastruktur durch das Angebot der Stadtbahnlinie 903 nach Duisburg sowie weitere regionalen Busverbindungen in die benachbarten Städte und Gemeinden. Im Hinblick auf die einzelhandelsrelevante Konkurrenzsituation ist festzuhalten, dass Dinslaken aufgrund der

⁴ Quelle: Stadt Dinslaken nach KRZN (Stand 31.12.2012), Haupt- und Nebenwohnsitze

verkehrsgünstigen Lage gut zu erreichen ist, im Umkehrschluss aber auch für die Einwohner von Dinslaken (z.T. übergeordnete) Wettbewerbsstandorte, wie beispielsweise in Oberhausen das CentrO ohne übermäßigen zusätzlichen Zeitaufwand aufgesucht werden können.

Karte 1: Lage im Raum



Quelle: eigene Darstellung

3.2 Bevölkerungs- und Siedlungsstruktur

Die Stadt Dinslaken besteht nach der Eingemeindung des Siedlungsbezirks Eppinghoven in ihrer heutigen Form seit dem Jahr 1975. Auch der ehemals eigenständige Ortsteil Hiesfeld wurde bereits 1917 in die Stadt Dinslaken eingegliedert. Sie setzt sich aus zehn statistischen Siedlungsbezirken zusammen, die sich mit Ausnahme der Siedlungskerne der Zechensiedlung Lohberg und Oberlohberg sowie den dispersen Siedlungsstrukturen von Eppinghoven und Grafschaft im Wesentlichen alle zusammenhängend und kompakt an den Siedlungskern der Innenstadt angliedern. Zentral in das Siedlungsgefüge integriert liegen die gewerblichen Strukturen des Gewerbegebietes Mitte sowie der Thyssenstraße. Mit dem Gewerbegebiet Süd liegt ein weiterer gewerblicher Standort am östlichen Stadtrand. Darüber hinaus entfaltet die südöstlich nach

nordwestlich verlaufenden Bahntrasse (Betuwe-Linie) eine hohe Trennwirkung im innerstädtischen Siedlungsgefüge. Im südlichen Stadtgebiet verläuft die Emscher, die im Westen des Dinslakener Stadtgebietes in den Rhein mündet.

Nachdem die Stadt Dinslaken seit Anfang der 1980er Jahre einen deutlichen Einwohnerzuwachs aufweisen konnte, ist die Tendenz in den letzten Jahren leicht rückläufig. Für den Prognosehorizont 2025 ist für Dinslaken nochmals mit einem Einwohnerrückgang von -7,5 % auszugehen. Gleichzeitig wird analog zum allgemeinen demographischen Wandel die Bevölkerung signifikant altern⁵.

Tabelle 5: Dinslakener Siedlungsbezirke mit Einwohnerzahlen

Siedlungsbezirk	Einwohner*	Anteil in %
Averbruch	5.900	9%
Blumenviertel	6.900	10%
Eppinghoven	3.900	6%
Feldmark	12.400	18%
Grafschaft	550	1%
Hagenviertel	4.750	7%
Hiesfeld	15.800	23%
Innenstadt	8.000	12%
Lohberg	5.800	8%
Oberlohberg	4.600	7%
Gesamt	68.600	100 %

Quelle: Stadt Dinslaken auf Grundlage KRZN Stand 31.12.2011, gerundete Werte, * nur Hauptwohnsitze

⁵ Quelle: Bevölkerungsvorausberechnung 2025 für die Stadt Dinslaken des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen

Karte 2: Siedlungsstruktur Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

3.3 Einzelhandelsrelevante und sekundärstatistische Einordnung

Die nachfolgende Tabelle 6 gibt einen Überblick darüber, wie sich die Stadt Dinslaken aus einzelhandelsrelevanter Sicht im Vergleich zu ihren Nachbargemeinden darstellt. In Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer ergeben sich unterschiedliche, einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale für die einzelnen Kommunen. Mit einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraftkennziffer von 101,9⁶ liegt Dinslaken im Bundesdurchschnitt (Indexwert 100) des einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveaus. Regional divergiert das Kaufkraftniveau zwischen 91,9 (Kamp-Lintfort) und 109,3 (Hünxe) relativ stark. Im regionalen Vergleich bewegt sich die Stadt damit im Durchschnitt der umliegenden Kommunen.

Tabelle 6: Sekundärstatistische Einordnung der Stadt Dinslaken

Kommune	Einwohner	Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	Landesplanerische Einordnung
Dinslaken	68.600	101,9	375,6	Mittelzentrum
Alpen	12.770	104,6	71,9	Grundzentrum
Bottrop	116.770	98,0	612,0	Mittelzentrum
Duisburg	489.560	93,3	2.430,6	Oberzentrum
Gladbeck	75.250	94,8	380,5	Mittelzentrum
Hünxe	13.590	109,3	80,3	Grundzentrum
Kamp-Lintfort	38.390	91,9	187,5	Mittelzentrum
Moers	105.510	100,8	570,6	Mittelzentrum
Mülheim a.d. Ruhr	167.340	106,2	958,0	Mittelzentrum
Neukirchen-Vluyn	27.580	100,3	148,3	Mittelzentrum
Oberhausen	212.950	95,4	1.083,7	Mittelzentrum
Rheinberg	31.590	103,4	175,7	Mittelzentrum
Schermbek	13.680	106,0	78,2	Grundzentrum
Voerde	37.410	98,0	196,1	Mittelzentrum
Wesel	60.750	100,1	326,2	Mittelzentrum

Quelle: eigene Berechnung, Datenbasis: IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2012, Zentralörtliche Gliederung: LEP Nordrhein-Westfalen

Auf der Basis eines einzelhandelsrelevanten, jährlichen Pro-Kopf-Verbrauches im Stadtgebiet von 5.472 Euro / Kopf ergibt sich für die Stadt Dinslaken in Abhängigkeit von der Einwohnerzahl und dem einzelhandelsrelevanten Kaufkraftniveau **ein einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial von rund 375,6 Mio. Euro.**

⁶ Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln 2012.

4 Einzelhandelsrelevantes Standortprofil

Unter Berücksichtigung der im vorstehenden Kapitel beschriebenen übergeordneten standortrelevanten Rahmenbedingungen werden im Folgenden die Einzelhandelsstruktur und Einzelhandelsstandorte in Dinslaken unter einzelhandelsrelevanten und städtebaulichen Gesichtspunkten dargestellt. Auf Grundlage der im Juli 2012 durchgeführten, flächendeckenden Einzelhandelserhebung, der städtebaulichen und einzelhandelsbezogenen Beurteilung der Versorgungsstandorte und -bereiche sowie der sekundärstatistischen Einordnung der Stadt Dinslaken wird die Analyse zunächst auf gesamtstädtischer Ebene, daran anschließend in einer vertiefenden räumlichen Differenzierung sowie unter eingehender Betrachtung der Grundversorgungssituation im Stadtgebiet erfolgen.

4.1 Gesamtstädtische Struktur

Auf Basis der vorhandenen Datengrundlage aus der sortimentspezifischen flächendeckenden Erhebung aller Anbieter können differenzierte Aussagen zur Versorgungssituation in Dinslaken getroffen werden. Der Ausstattungsgrad des Dinslakener Einzelhandels wird sich in naher Zukunft durch das in Bau befindliche innerstädtische Einkaufszentrum Neutor Galerie signifikant verändern. Diese Veränderungen werden bei der Betrachtung der Entwicklungsspielräume berücksichtigt, sind jedoch ausdrücklich im nachfolgenden Zahlenwerk aufgrund der noch nicht feststehenden Sortimentszusammensetzung nicht enthalten, sofern nicht explizit darauf hingewiesen wird. Belastbare Aussagen zur Entwicklung des Dinslakener Einzelhandels durch einen Vergleich der aktuellen Bestandsdaten mit den Einzelhandelskennzahlen des Einzelhandelsgutachtens der GMA aus dem Jahr 2008⁷ sind aufgrund unterschiedlicher Erhebungssystematiken nicht möglich. Das gesamtstädtische Bild der Einzelhandelssituation zum Erhebungszeitpunkt (Juli 2012) stellt sich wie folgt dar:

- Anhand der aktuellen Kennwerte im Vergleich mit den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2007 lassen sich eingeschränkt allgemeine Entwicklungstrends in der Dinslakener Einzelhandelslandschaft der letzten fünf Jahre ablesen. So ist die Anzahl der Betriebe von damals **477** auf heute **404** zurückgegangen. Gleichzeitig ist die Verkaufsfläche um rd. 20 % angestiegen und beträgt heute rund **126.000 m²**⁸ (siehe Tabelle 7). Dies entspricht dem allgemeinen Trend der zunehmenden Unternehmenskonzentration (Rückgang der absoluten Zahl der Einzelhandelsbetriebe) der mit einem anhaltenden Verkaufsflächenwachstum (Einzelhandelsverkaufsfläche pro Betrieb steigt an – Trend zu großflächigen Betriebsformen) einhergeht.
- Die **durchschnittliche Verkaufsfläche je Betrieb** beträgt etwa **312 m²** und liegt damit

⁷ Im Jahre 2008 erstellte die Gesellschaft für Markt- und Absatzforschung mbh (GMA) die Fortschreibung des Einzelhandelsgutachtens für die Stadt Dinslaken aus dem Jahre 2003. Im Rahmen der Erarbeitung wurde im Jahre 2007 eine Vollerhebung des lokalen Einzelhandels durchgeführt, deren Erhebungssystematik sich jedoch von der aktuellen Vollerhebung im Juli 2012 unterscheidet.

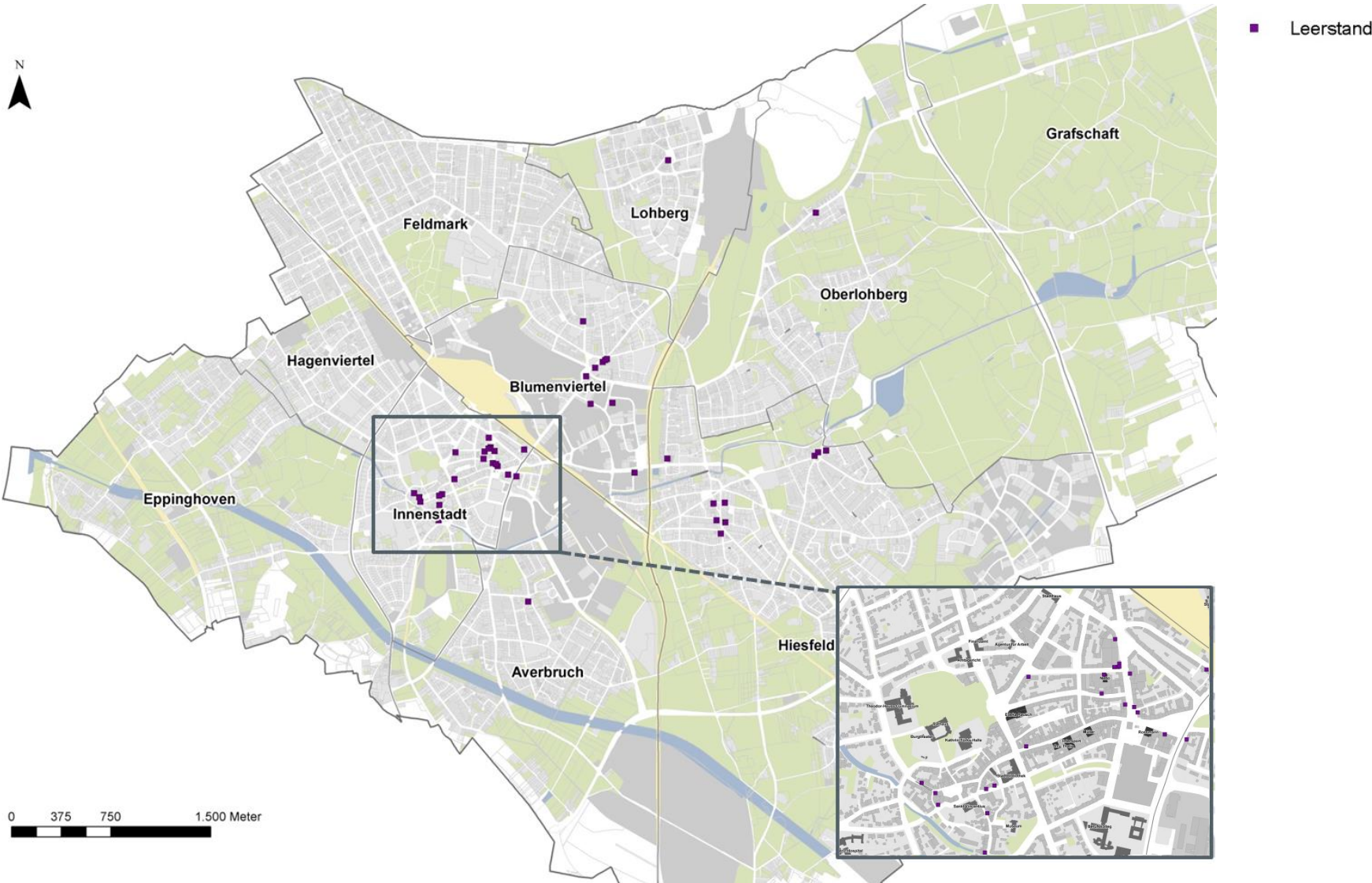
⁸ In den Erhebungsdaten aus dem Jahr 2007 ist das zu diesem Zeitpunkt bereits existierende rd. 15.000 m² große Pflanzencenter „Der Pflanzgarten“ nicht berücksichtigt. Dafür ist das heute nicht mehr existente Kauf- und Warenhaus Hertie mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 7.000 m² in den gesamtstädtischen Verkaufsflächendaten 2007 enthalten.

deutlich über dem bundesdeutschen Referenzwert von rund 230 m² Verkaufsfläche je Betrieb, was auf einen erhöhten Verkaufsflächenanteil großflächiger Anbieter im Dinslakener Stadtgebiet hindeutet.

- Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** beträgt rund **1,84 m² pro Einwohner** und rangiert damit – losgelöst von branchenspezifischen Betrachtungen – über dem bundesdeutschen Durchschnittswert von 1,4 m² pro Einwohner. Im Vergleich zu anderen Kommunen ähnlicher Größenordnung liegt dieser Wert jedoch leicht unter dem Durchschnitt (zum Vergleich: Der diesbezügliche Durchschnittswert aller Kommunen zwischen 50.000 und 75.000 Einwohnern aus der bundesweiten Junker + Kruse Datenbank beträgt rund 1,87 m²). Bei einem voraussichtlichen Verkaufsflächenzuwachs von knapp 16.000 m² Verkaufsfläche wird sich die einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung jedoch auf einen überdurchschnittlichen Wert von rund 2,0 erhöhen.
- Die Stadt Dinslaken weist insgesamt **44 Ladenleerstände** auf, die eine Verkaufsfläche⁹ von rund 5.000 m² umfassen. Dies entspricht einer Leerstandsquote von rd. 4 % der Verkaufsfläche bzw. einer **Leerstandsquote von rd. 10 %** der Betriebe. Bis zu 10 % leerstehender Verkaufsfläche können in einer Kommune noch als Grenzwert für eine natürliche Fluktuationsrate gelten. Somit liegt in der Stadt Dinslaken zum Erhebungszeitpunkt kein strukturelles Leerstandsproblem vor. Neben den entsprechend der Angebotsschwerpunkte zu erwartenden Konzentrationen der Leerstände in der Dinslakener Innenstadt und in Hiesfeld sind darüber hinaus räumliche Konzentrationen im Bereich Hünxer Straße (Blumenviertel) und im Bereich Kirchstraße / Hügelstraße zu identifizieren (siehe Karte 3).
- Erwartungsgemäß liegen die **quantitativen Angebotsschwerpunkte** in der nahversorgungsrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 27.300 m² Verkaufsfläche) sowie in den flächenintensiven Branchen Baumarktsortimente (rd. 28.500 m² Verkaufsfläche) und Gartenmarktsortimente (rd. 19.900 m² Verkaufsfläche). Die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien rangiert weit dahinter auf Platz vier (rd. 9.600 m² Verkaufsfläche). Durch das perspektivische Angebot der Neutor Galerie wird sich der Verkaufsflächenanteil in dieser Warengruppe jedoch deutlich erhöhen. Aber auch in allen anderen Warengruppen finden sich entsprechende Angebote in der Stadt Dinslaken. Im Einzelnen stellt sich die Angebotssituation des Einzelhandels in Dinslaken, untergliedert in verschiedene Warengruppen, wie in Tabelle 7 gegliedert dar:

⁹ Aufgrund der geschlossenen Ladenlokale handelt es sich bei den Leerstandflächen zum Teil um geschätzte Werte.

Karte 3: Ladenleerstände in Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Tabelle 7: Einzelhandelsbestand in Dinslaken nach Warengruppen

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche	Einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung in m ² / Einwohner	
				Dinslaken	JuK Datenbank 50 - <75 Tsd. EW
Nahrungs- und Genussmittel	120	27.270 m ²	21,6 %	0,40	0,38
Blumen (Indoor) / Zoo	18	4.310 m ²	3,4 %	0,06	0,04
Gesundheit und Körperpflege	30	5.460 m ²	4,3 %	0,08	0,07
PBS* / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	17	2.510 m ²	2,0 %	0,04	0,04
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	185	39.550 m²	31,4 %	0,58	0,53
Bekleidung / Textilien	74	9.550 m ²	7,6 %	0,14	0,20
Schuhe / Lederwaren	9	2.100 m ²	1,7 %	0,03	0,04
GPK** / Haushaltswaren	9	3.230 m ²	2,6 %	0,05	0,08
Spielwaren / Hobbyartikel	7	1.590 m ²	1,3 %	0,02	0,03
Sport und Freizeit	11	1.990 m ²	1,6 %	0,03	0,05
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	110	18.470 m²	14,7 %	0,27	0,40
Wohneinrichtung	27	5.560 m ²	4,4 %	0,08	0,07
Möbel	7	6.670 m ²	5,3 %	0,10	0,24
Elektro / Leuchten	5	1.960 m ²	1,6 %	0,03	0,04
Elektronik / Multimedia	18	2.880 m ²	2,3 %	0,04	0,05
Medizinische und orthopädische Art.	15	1.410 m ²	1,1 %	0,02	0,02
Uhren / Schmuck	15	840 m ²	0,7 %	0,01	0,01
Baumarktsortimente	13	28.460 m ²	22,6 %	0,41	0,49
Gartenmarktsortimente	7	19.890 m ²	15,8 %	0,29	
Überwiegend langfristiger Bedarf	107	67.660 m²	53,7 %	0,99	0,92
sonstige	2	330 m ²	0,3 %	0,00	0,02
Gesamtsumme	404	126.010 m²	100 %	1,84	1,87

Quelle: eigene Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Dinslaken Juli 2012, * Papier / Büroartikel / Schreibwaren, ** Glas, Porzellan, Keramik

Das Einzelhandelsangebot in Dinslaken weist auf gesamtstädtischer Ebene folgende strukturelle Merkmale auf:

- Insgesamt rund 31 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche werden in den Warengruppen der überwiegend **kurzfristigen Bedarfsstufe** in der Stadt Dinslaken vorgehalten. Hierbei tritt - entsprechend des typischen Bildes auch in anderen Kommunen - die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel quantitativ hervor. Mit rund **27.300 m²** entfällt rund 22 % der Gesamtverkaufsfläche in Dinslaken auf die nahversorgungsrelevante **Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel**, die damit den größten Einzelanteil in Dinslaken aufweist. Auch

der größte Teil der Betriebe (**120 Betriebe**, ca. 30 %) ist dieser Warengruppe zuzuordnen, wobei in diesem Zusammenhang insbesondere auch die Betriebe des Lebensmittelhandwerks (Bäckereien, Metzgereien) eine wichtige Rolle spielen (34 Betriebe im gesamten Stadtgebiet). Die **einwohnerbezogene Verkaufsflächenausstattung** in dieser Warengruppe von ca. **0,40 m²** liegt im oberen Bereich des bundesdurchschnittlichen Orientierungswertes von etwa 0,35 - 0,40 m² pro Einwohner und zeigt einen guten Ausstattungsgrad.

- Dies unterstreicht einerseits eine gute quantitative Angebotsausstattung hinsichtlich der Grundversorgung der Dinslakener Bevölkerung sowie andererseits die hohe Bedeutung dieser Sortimentsgruppen innerhalb der privaten Verbrauchsausgaben der Haushalte. Mit einem SB-Warenhaus, zwei Verbrauchermärkten, vier Supermärkten und zehn Lebensmitteldiscountern, diversen Fachmärkten (v. a. Getränke) sowie zahlreichen Lebensmittelläden, Fachgeschäften und Betrieben des Lebensmittelhandwerks besteht ein breites Spektrum unterschiedlicher Betriebsformen, was - von der räumlichen Verteilung losgelöst - insgesamt auch auf eine qualitativ gute Angebotsausstattung schließen lässt.
- Auch die Werte in den weiteren Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs spiegeln eine gute Angebotsausstattung in der Stadt Dinslaken wider. Rd. **5.500 m²** Verkaufsfläche entfällt auf die ebenfalls nahversorgungsrelevante Warengruppe **Gesundheit- und Körperpflege**, die sich im Stadtgebiet auf 18 Apotheken und zehn Drogeriemärkte und Parfümerien sowie die Randsortimente der größeren Lebensmittelanbieter verteilt.
- In der Warengruppe **Blumen (Indoor)/Zoo** konzentriert sich das Angebot von insgesamt rd. **4.300 m²** Verkaufsfläche vor allem auf einen großflächigen Fachanbieter zoologischen Bedarfs im Gewerbegebiet Mitte. Ansonsten finden sich überwiegend „kleinflächige“ Angebote in Fachgeschäften (insbes. Blumen) sowie Randsortimente größerer Lebensmittelbetriebe und Drogeriefachdiscounters (Tierfutter und Blumen).
- In der Warengruppe **PBS/Zeitungen/Zeitschriften/Bücher** entfällt der wesentliche sortimentspezifische Verkaufsflächenanteil auf die Buchhandlung Thalia sowie auf mehrere spezialisierte Fachgeschäfte (Buchläden, Pressehandel, Schreibwarenhandel) in der Dinslakener Innenstadt sowie den Bürofachmarkt Askania im Gewerbegebiet Mitte.
- Auf die Warengruppen der **mittelfristigen Bedarfsstufe** entfällt mit rund 18.500 m² Verkaufsfläche rund 15 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Erwartungsgemäß bildet das innerstädtische Leitsortiment **Bekleidung / Textilien** hier mit rund **9.600 m²** Verkaufsfläche (rund 8 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche) und 74 Betrieben (rund 18 %) den quantitativen Angebotsschwerpunkt. Durch den Wegfall der ehemaligen Hertie Kaufhauses ist das Angebot dieser Sortimentsgruppe in den letzten Jahren deutlich geschrumpft. Es ist jedoch zu erwarten, dass mit der Neutor Galerie ein signifikanter Verkaufsflächenzuwachs in dieser Sortimentsgruppe einhergeht. Das Angebot umfasst eine Vielzahl kleinteilig strukturierter sowohl inhabergeführter als auch filialisierter Betriebe in der Dinslakener Innenstadt. Größter Anbieter ist derzeit jedoch ein Textildiscounter im Gewerbegebiet Mitte.
- Die Warengruppe **Schuhe/Lederwaren** ist ebenfalls in nennenswertem Umfang (rd. **2.100 m²** VKF) vertreten. Der überwiegende Anteil der Anbieter mit entsprechendem Kernsortiment befindet sich in der Dinslakener Innenstadt, deren Angebot um eine Vielzahl von Randsortimentsangeboten ergänzt wird.

- Ein weiterer Angebotsschwerpunkt ist die Warengruppe **GPK/Haushaltswaren** mit rd. **3.200 m²** Verkaufsfläche. Dieses Angebot beinhaltet neben wenigen **qualitativ hochwertigen Fachgeschäften** jedoch in erster Linie auch Angebote von preisorientierten Billiganbietern und Randsortimente (Haushaltswaren) von Lebensmittelanbietern, Drogerie- und Sonderpostenmärkten. Das quantitativ bedeutendste Angebot befindet sich mit rund 500 m² Verkaufsfläche im Möbeldiscounter Roller.
- Die Warengruppe **Sport und Freizeit** verfügt im Stadtgebiet über rd. **2.000 m²** Verkaufsfläche. Mit fast **1.000 m²** Verkaufsfläche weist der Fahrradfachmarkt Vogel im Gewerbegebiet Mitte knapp die Hälfte der Gesamtverkaufsfläche der Sortimentsgruppe auf. Neben weiteren Fachgeschäften besteht das Angebot aus Randsortimente in großflächigen Märkten.
- Die Warengruppe **Spielwaren/Hobbyartikel** weist mit 1.600 m² Verkaufsfläche den geringsten Anteil in dieser Bedarfsstufe auf. Das Angebot wird in dieser Sortimentsgruppe weniger durch Fachgeschäfte und -märkte abgedeckt als vielmehr über Randsortimente preisorientierter Billiganbieter, Lebensmittelanbieter, Drogerie- und Sonderpostenmärkte.
- Mit rund 67.700 m² Verkaufsfläche nehmen die Warengruppen der überwiegend **langfristigen Bedarfsstufe** mit über der Hälfte (rund 54 %) den quantitativ höchsten Stellenwert im Dinslakener Stadtgebiet ein. Mit 107 Betrieben liegt der Anteil hierbei jedoch bei gerade einmal 26 %. Innerhalb dieser Bedarfsstufe ragen vor allem die verkaufsflächenintensiven Warengruppen **Bau- und Gartenmarktsortimente** mit rund **28.500 m²** Verkaufsfläche bzw. **19.900 m²** Verkaufsfläche deutlich hervor. Ein Großteil dieses Angebotes ist dabei auf das Bauzentrum Stewes (rund 18.200 m² Verkaufsfläche) und den Anbieter Der Pflanzgarten (rund 14.900 m² Verkaufsfläche) zurückzuführen. Darüber hinaus gibt es weitere großflächige Anbieter (B1 Discount Baumarkt, Heddenhausen Fliesen-Outlet, Fischer - Tapeten - Farben – Bodenbeläge) sowie ein umfangreiches Randsortiment. Diese Flächenanteile deuten jedoch nicht auf einen besonderen Angebotsschwerpunkt innerhalb der Dinslakener Einzelhandelsstrukturen hin, sondern sind vor allem auf die flächenintensive Betriebsform der Anbieter dieser Sortimentsgruppen zurückzuführen.
- Ebenfalls nennenswerte Verkaufsflächenanteile entfallen auf die Sortimentsgruppen Wohneinrichtung (rund 5.600 m² Verkaufsfläche) und Möbel (rund 6.700 m² Verkaufsfläche). In den übrigen Sortimentsgruppen dieser Bedarfsstufe fallen die Verkaufsflächenanteile zum Teil deutlich geringer aus.

Insgesamt zeigt sich sowohl anhand der sortimentspezifischen Verkaufsflächenausstattung als auch anhand der Angebotsschwerpunkte (Hauptbranchen) der Betriebe, dass nicht nur in jeder Branche ein gewisses Angebot in Dinslaken vorhanden ist, sondern überwiegend ein umfangreiches und gut strukturiertes Angebot vorliegt. Gleichwohl sind in gewissen Branchen leichte Defizite in der vorhandenen Angebotsbreite und -tiefe festzustellen, die einen gewissen Entwicklungsspielraum erkennen lassen. Ein Handlungsbedarf lässt sich vor allem im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe sowie der Sortimentsgruppe Möbel ableiten. Das zusätzliche Verkaufsflächenangebot der Neutor Galerie wird jedoch die bestehenden Angebotsdefizite beheben, so dass es sich mit wenigen Ausnahmen vielmehr um Arrondierungsspielräume handelt, aus denen kein akuter Handlungsbedarf abgeleitet werden kann (siehe Kapitel 6). Aus rein **quantitativer Sicht** kann der Einzelhandelsstandort Dinslaken unter Berücksichtigung der aktuellen Entwick-

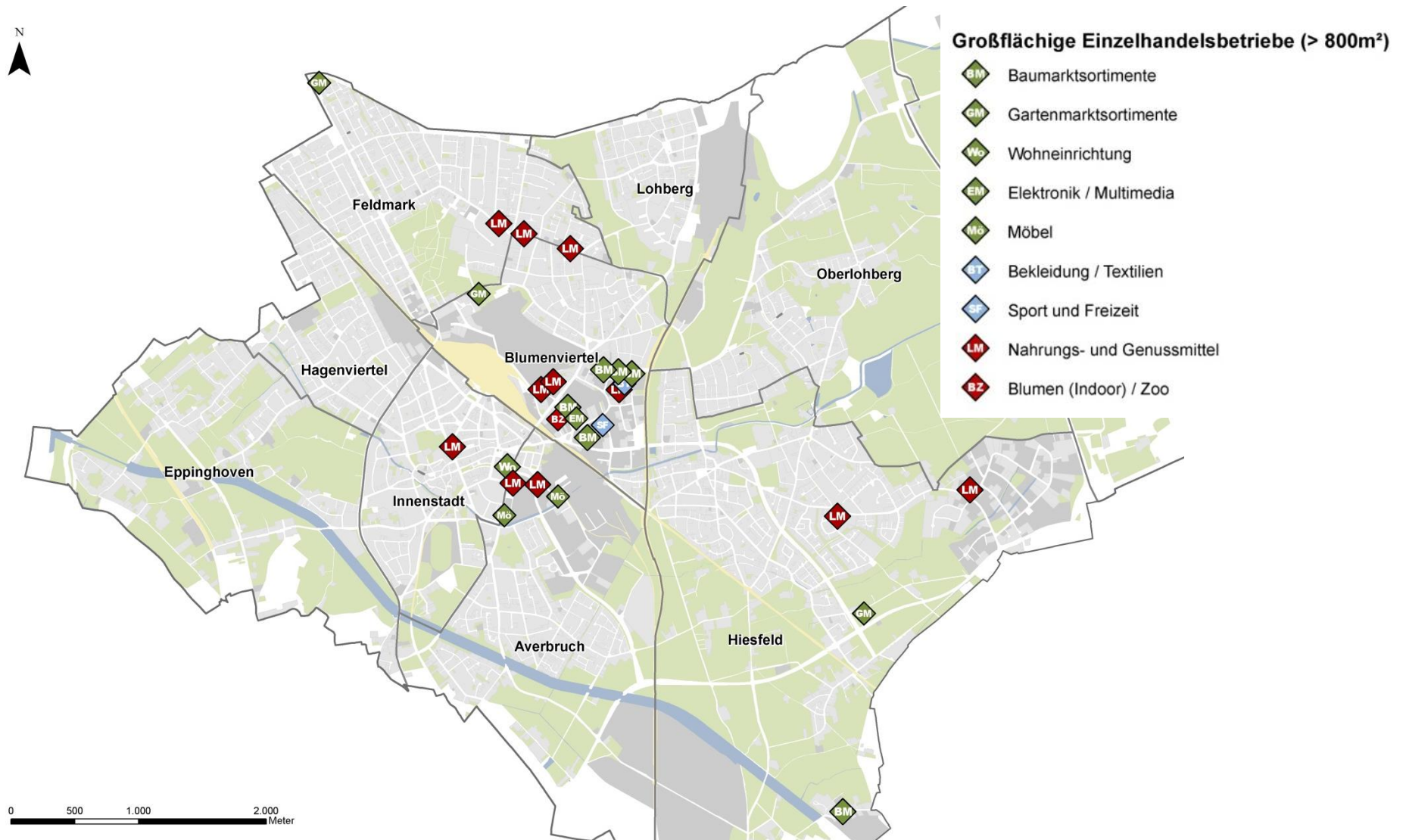
lung der Neutor Galerie demnach zukünftig seiner **mittelzentralen Versorgungsfunktion überwiegend gerecht werden.**

Großflächiger Einzelhandel

Zum Zeitpunkt der Erhebung existieren in Dinslaken 27 großflächige Einzelhandelsbetriebe¹⁰ mit einer Verkaufsfläche von rund 83.000 m². Obwohl diese Betriebe nur rund 7 % aller Anbieter darstellen, vereinen sie rund 65 % der Gesamtverkaufsfläche der Stadt Dinslaken. Die sortimentspezifischen Schwerpunkte liegen entsprechend der verkaufsflächenintensiven Betriebsformen in den Warengruppen Bau- und Gartenmarktsortimente sowie aufgrund der natürlich hohen Nachfrage in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel. Die größten Anbieter in Dinslaken sind die Anbieter Bauzentrum Stewes mit über 18.000 m² Verkaufsfläche, Der Pflanzgarten mit knapp 15.000 m² Verkaufsfläche (Großteil als Außenverkaufsfläche), B 1 Discount Baumarkt mit ca. 6.000 m² Verkaufsfläche sowie das SB-Warenhaus real mit ca. 5.200 m² Verkaufsfläche. Die größte Konzentration an großflächigen Einzelhandelsbetrieben ist mit zehn großflächigen Betrieben und über 40.000 m² Verkaufsfläche am Standort Gewerbegebiet Mitte zu identifizieren. In der Dinslakener Innenstadt sind nur zwei großflächige Betriebe (dänisches Bettenlager und Edeka) mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.900 m² zu lokalisieren.

¹⁰ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m² (Urteile vom 24.11.2005: BVerwG 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

Karte 4: großflächige Einzelhandelsbetriebe in Dinslaken



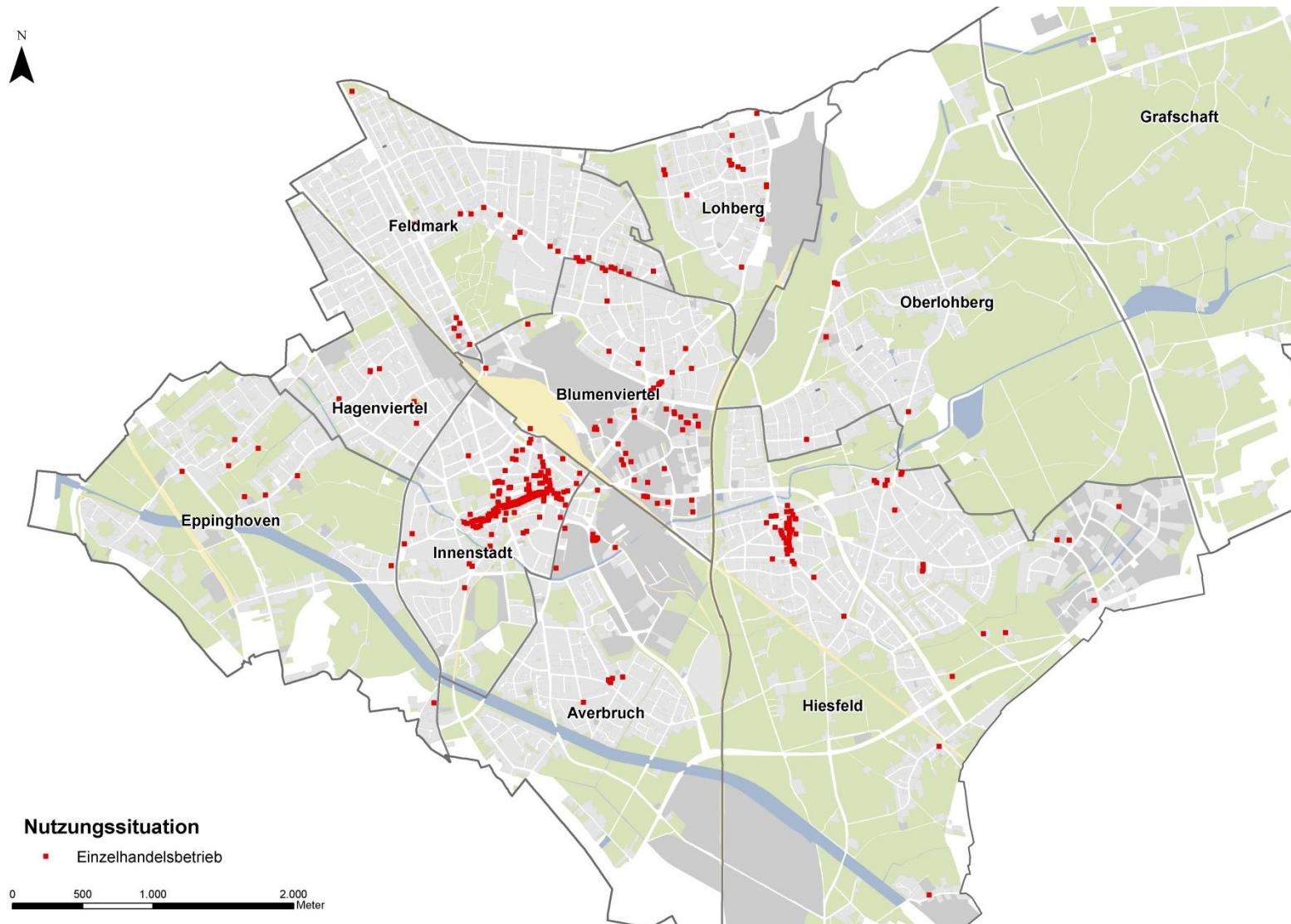
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Neben dieser überwiegend quantitativen Betrachtung spielen für die Bewertung eines Einzelhandelsstandorts jedoch vor allem auch qualitative und räumliche Aspekte eine entscheidende Rolle. In einem weiteren Schritt wird das Dinslakener Einzelhandelsangebot daher unter diesen Gesichtspunkten näher betrachtet.

4.2 Räumliche Differenzierung des Einzelhandelsangebots in der Stadt Dinslaken

Die konkrete räumliche Verteilung des Einzelhandels auf das Dinslaken Stadtgebiet ist insbesondere mit Blick auf die strukturellen Aussagen zur weiteren Einzelhandelsentwicklung von grundlegender Bedeutung. In einem ersten Schritt wird dabei die Verteilung des Einzelhandelsangebots auf die einzelnen Siedlungsbezirke betrachtet. Karte 5 gibt einen Überblick über die räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Dinslakener Stadtgebiet. Als räumliche Konzentrationpunkte lassen sich dabei neben dem Einzelhandelsbesatz der Dinslakener Innenstadt (insbesondere Neustraße, Altstadt, Bahnstraße und Friedrich-Ebert-Straße) auch der Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Hiesfeld lokalisieren. Weitere räumliche Angebotsschwerpunkte befinden sich im Gewerbegebiet Mitte, in der Thyssenstraße, im Siedlungsbezirk Feldmark entlang der Augustastraße sowie in den zentralen Bereichen der Siedlungsbezirke Lohberg und Averbruch.

Karte 5: Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Dinslaken Stadtgebiet



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Ortsteilspezifische Betrachtung

Bezogen auf die Dinslakener Kernstadt und die Dinslakener Stadtbezirke stellt sich die Verteilung der Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen zum Zeitpunkt der Erhebung (Juli 2012) wie folgt dar:

Tabelle 8: Einzelhandelsrelevante Kennzahlen nach Siedlungsbezirken

Siedlungs- bezirke	Betriebe		Verkaufsfläche in m ²			
	Anzahl der Betriebe	Anteil an allen Betrieben	Gesamtver- kaufsfläche in m ² *	Anteil an der Gesamtver- kaufsfläche	Verkaufs- fläche pro Einwohner in m ²	Verkaufs- fläche pro Betrieb in m ²
Averbruch	18	4%	13.100	10%	2,10	728
Blumenviertel	52	13%	51.100	41%	7,19	983
Eppinghoven	8	2%	700	< 1%	0,17	88
Feldmark	29	7%	21.700	17%	1,69	748
Grafschaft	1	< 1%	< 100	< 1%	0,11	62
Hagenviertel	7	2%	800	< 1%	0,16	114
Hiesfeld	77	19%	12.800	10%	0,78	166
Innenstadt	189	47%	23.500	19%	2,78	124
Lohberg	17	4%	1.300	1%	0,22	76
Oberlohberg	6	1%	800	< 1%	0,17	133
Gesamt	404	100 %	126.000	100 %	1,84	312

Quelle: eigene Berechnung, Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli 2012, *gerundete Werte

- Insgesamt ist eine klare räumliche Konzentration der Einzelhandelsbetriebe in der Dinslake-
ner **Innenstadt** festzustellen. Mit 189 Betrieben befinden sich insgesamt **rund 47 % der
gesamstädtischen Einzelhandelsbetriebe** innerhalb dieses Stadtbezirkes, wovon wieder-
um 165 Betriebe im Dinslakener Hauptgeschäftsbereich lokalisiert sind. Die Konzentration
der Einzelhandelsbetriebe im Siedlungsschwerpunkt spiegelt sich jedoch nicht in der Vertei-
lung der Verkaufsflächen wider. Mit rund 23.500 m² Verkaufsfläche befinden sich rund ein
Fünftel der Gesamtverkaufsfläche in der Innenstadt. Die durchschnittliche Verkaufsfläche
pro Betrieb liegt bei **124 m²** und damit deutlich unterhalb der **durchschnittlichen Ver-
kaufsfläche je Betrieb** (rund **312 m²**). In der Breite wird der Hauptgeschäftsbereich somit
von einem überwiegend kleinteiligen Einzelhandelsangebot geprägt.
- Mit insgesamt 51.100 m² Verkaufsfläche bzw. **41 % der gesamstädtischen Verkaufsflä-
che** befindet sich der Angebotsschwerpunkt im Stadtbezirk Blumenviertel. Der überwiegen-
de Anteil der Verkaufsfläche ist mit 45.700 m² (rund 89 %) auf das Angebot im **Gewerbe-
gebiet Mitte** zurückzuführen. Die durchschnittliche Verkaufsfläche pro Betrieb beträgt
demnach über **980 m²**. Von den insgesamt 27 großflächigen Anbietern im Stadtgebiet sind
zehn im Gewerbegebiet Mitte ansässig. Aufgrund der klar erkennbaren gewerblichen Struk-
turen, der spezifischen Sortimentsstruktur und der verkehrstechnischen Organisation ist der

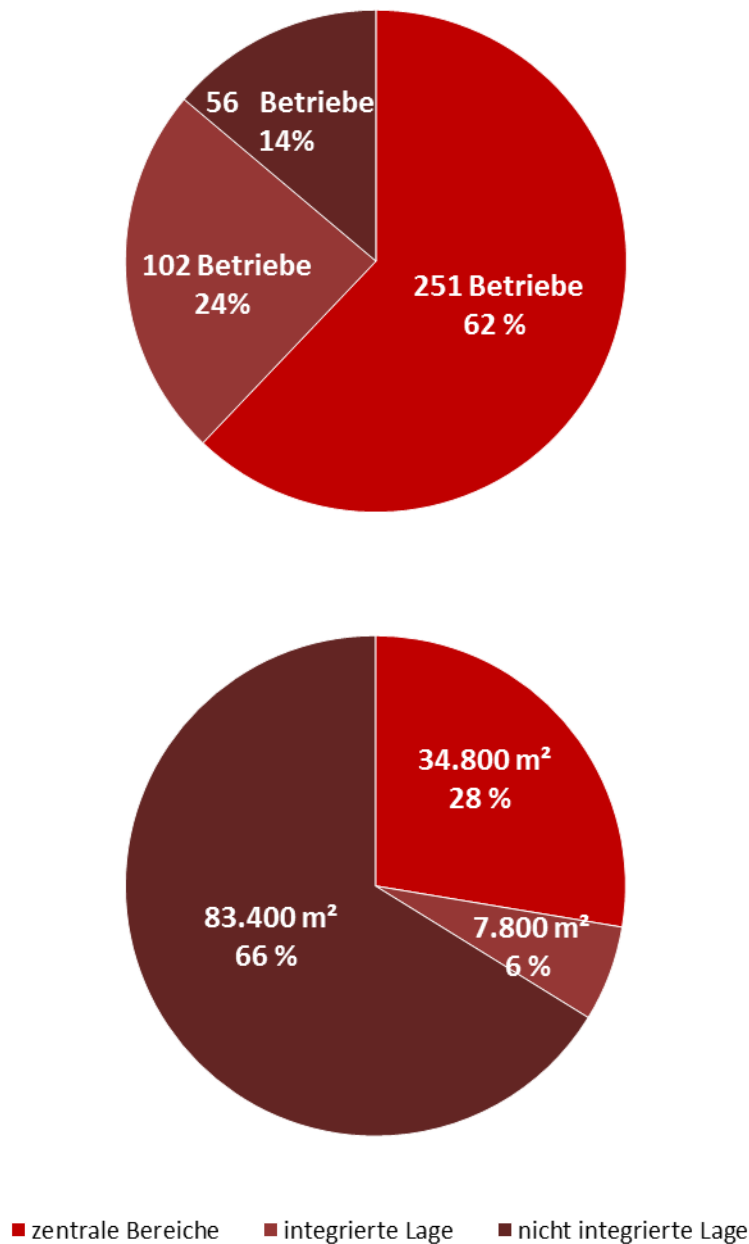
Standort als autokundenorientierter Standort zu definieren. Unter Berücksichtigung des geringen Einwohneranteils des Stadtbezirks (rund 10 %) ergibt sich daraus eine stark überproportionale einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung (rund 7 m² pro Einwohner).

- Weitere Angebotskonzentrationen befinden sich in den Siedlungsbezirken **Hiesfeld** (77 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 12.800 m²) und **Feldmark** (29 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 21.700 m²). Während die Hiesfelder Einzelhandelsstruktur mit einer durchschnittlichen Verkaufsfläche pro Betrieb von 166 m² überwiegend kleinteilig geprägt ist, sind im Siedlungsbezirk Feldmark eher größere Einzelhandelsbausteine (durchschnittliche Verkaufsfläche von rund 750 m²) vorzufinden.
- Auch die Siedlungsbezirke **Averbruch** (18 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 13.100 m²) und **Lohberg** (17 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 1.300 m²) können noch nennenswerte Einzelhandelsstrukturen aufweisen. In den Siedlungsbezirken **Eppinghoven**, **Grafschaft**, **Hagenviertel** und **Oberlohberg** sind hingegen nur marginale Einzelhandelsstrukturen zu identifizieren. Bei den bestehenden Angeboten handelt es sich überwiegend um vereinzelt kleinteilige Angebote in integrierten Streulagen, meist entlang der Hauptverkehrsachsen - beispielhaft ist in diesem Zusammenhang der Einzelhandelsbetrieb Edeka an der Ernst-Moritz-Arndt-Straße im Hagenviertel zu nennen. Aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur weisen diese Standorte zwar keinen Zentrencharakter auf, gleichwohl leisten sie einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung.

Angebotssituation nach Lagekategorien

Im Rahmen der Erhebung wurde eine Zuordnung aller Betriebe zu den drei städtebaulichen Lagekategorien zentraler Versorgungsbereich, integrierte Lage und nicht integrierte Lage (vgl. hierzu Kapitel 2.1) vorgenommen. Eine differenzierte Betrachtung der räumlichen Verteilung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der städtebaulichen Lage ergibt folgendes Bild:

Abbildung 2: Anzahl der Betriebe nach Lagen in % und Anteile der Verkaufsflächen



Quelle: eigene Berechnung, Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli 2012, *gerundete Werte

- Rund 62 % aller Einzelhandelsbetriebe und etwa ein Viertel der Verkaufsfläche befinden sich innerhalb der zentralen Bereiche der Stadt Dinslaken. Der überwiegende Anteil ist dabei im Dinslakener Hauptgeschäftsbereich zu lokalisieren. Dieser zunächst positiv zu wertende Anteil wird durch die Fertigstellung des Einkaufszentrums Neutor Galerie in der Dinslakener Innenstadt weiter ansteigen.
- Die Betriebe in städtebaulich **nicht integrierter Lage** machen zwar nur 14 % aller im Stadtgebiet befindlichen Einzelhandelsbetriebe aus, verteilen aber **knapp zwei Drittel der Gesamtverkaufsfläche** auf sich. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 45.700 m² trägt die Standortagglomeration im Gewerbegebiet Mitte wesentlichen Anteil an dem räumlichen Ungleichgewicht zuungunsten der städtebaulich integrierten Lagen und der zentralen Lagen.

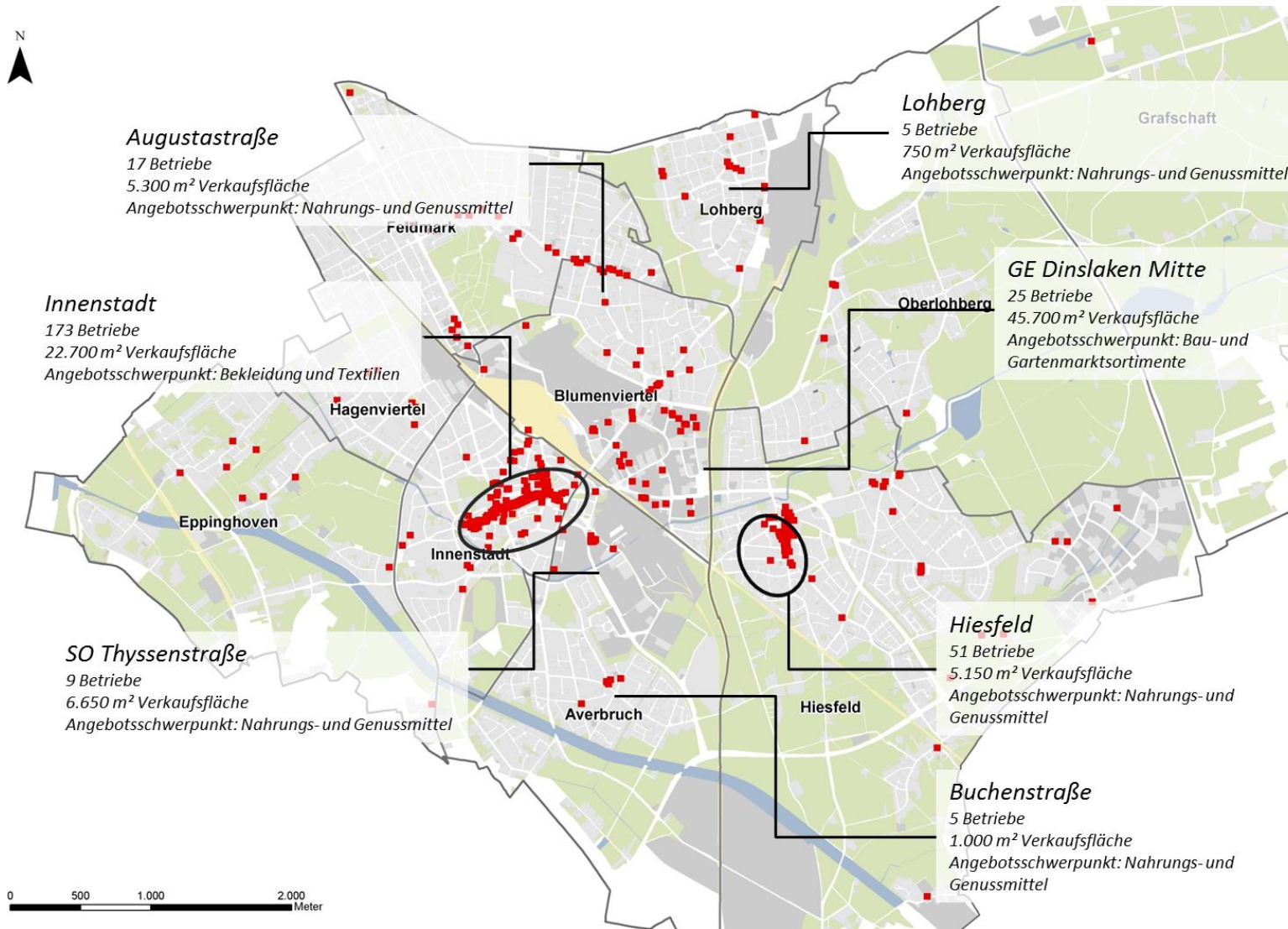
- Im Stadtgebiet befinden sich in städtebaulich integrierten Lagen insgesamt 102 Einzelhandelsbetriebe, die rd. 6 % der Gesamtverkaufsfläche auf sich vereinigen. Eine räumliche Konzentration ist dabei in Teilbereichen der Hünxer Straße zu lokalisieren. Diese Bereiche weisen jedoch aufgrund ihrer städtebaulichen und funktionalen Struktur keinen Zentrencharakter auf und sind daher als integrierte Lagen eingeordnet.

Diese Werte der Verkaufsflächenanteile in den städtebaulich integrierten Lagen und den zentralen Bereichen ist im Vergleich zu den Anteilen der nicht integrierten Lagen als zu gering zu bewerten. Mit Blick auf die zukünftige Stadt-, Einzelhandels- und Zentrenentwicklung ist die Konzentration des insbesondere zentrenrelevanten Einzelhandelsangebots auf die städtebaulich-funktionalen Zentren und eine Vermeidung einer „unfairen“ Konkurrenzsituation zu forcieren. Insbesondere die Konzentration und Struktur des Einzelhandelsangebots in den innerstädtischen Hauptgeschäftsbereichen gilt als wichtiges Indiz für die Ausstrahlungskraft und Stärke des Einkaufsstandorts Dinslaken. Vor diesem Hintergrund sind der **Hauptgeschäftsbereich sowie in Ergänzung hierzu die zentralen Bereiche in der Siedlungsbezirken als wichtigste Versorgungsstandorte im Stadtgebiet** zukünftig zu sichern und zu fördern, weitere Standorte sind zentrenverträglich zu gestalten.

4.3 Räumliche Angebotsschwerpunkte in Dinslaken

Die **Standortstruktur** des Einzelhandels in Dinslaken ist derzeit durch **sieben räumliche Angebotsschwerpunkte** geprägt (vgl. Karte 6). Diese kennzeichnen sich durch das Vorhandensein mehrerer, räumlich konzentrierter Einzelhandelsbetriebe. Neben dem Hauptgeschäftsbereich der Dinslakener Innenstadt bestehen die Standorte Hiesfeld, Augustastraße, Buchenstraße und Lohberg als weitere zentrale Bereiche. Darüber hinaus sind zwei zwar zentrumsnah gelegene, jedoch städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte zu identifizieren, in denen räumliche Einzelhandelskonzentrationen vorzufinden sind. Diese Sonder- und perspektivischen Ergänzungsgebiete des überwiegend großflächigen Einzelhandels sind das „Gewerbegebiet Mitte“ und das Sondergebiet „Thyssenstraße“.

Karte 6: Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Stadt Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

- Die **Dinslakener Innenstadt** ist mit einer derzeitigen **Verkaufsfläche von rd. 22.700 m²** (etwa 18 % der Dinslakener Einzelhandelsverkaufsfläche), verteilt auf **173 Anbieter** (etwa 43 % der gesamtstädtischen Betriebe) gesamtstädtisch derzeit nicht der quantitativ bedeutendste **Angebotsschwerpunkt des Einzelhandels**. Im Hinblick auf die Verkaufsflächenausstattung ist die Innenstadt zwar der quantitativ umfangreichste Angebotsschwerpunkt in städtebaulich integrierter oder zentraler Lage der Stadt Dinslaken, er rangiert gesamtstädtisch jedoch deutlich hinter dem Angebotschwerpunkt im Gewerbegebiet Mitte. Durch die perspektivische Eröffnung des Einkaufszentrums Neutor Galerie wird die innerstädtische Verkaufsfläche um etwa drei Viertel auf rd. 38.500 m² erweitert werden, was die Funktion und Ausstrahlungskraft dieses Standortes – auch im regionalen Kontext -perspektivisch stärkt. In der Innenstadt werden **vorwiegend Waren der mittelfristigen Bedarfsstufe** angeboten (derzeit rd. 10.000 m² bzw. 44 % der gesamten innerstädtischen Verkaufsfläche). Durch die Neutor Galerie ist davon auszugehen, dass die Verkaufsfläche von Waren des überwiegend mittelfristigen Bedarfs deutlich ansteigen wird. Die innerstädtische Leitbranche **Bekleidung / Textilien** stellt derzeit mit rd. 5.800 m² den größten Verkaufsflächenanteil in der Dinslakener Innenstadt dar und macht damit gerade einmal 61 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche in dieser Warengruppe aus. Perspektivisch ist in dieser Warengruppe von einem Anstieg auf rd. 13.700 m² Verkaufsfläche auszugehen. Positiv fällt zudem das umfangreiche **Angebot im kurzfristigen Bedarf** mit rd. 7.200 m² Verkaufsfläche auf. Davon entfallen jedoch nur etwa 3.200 m² (rd. 12 % des gesamten Dinslakener Angebots in dieser Warengruppe) auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, womit die Dinslakener Innenstadt zwar einen bedeutenden Angebotsstandort im Bereich der täglichen Grundbedarfssicherung darstellt, jedoch deutlich hinter dem Angebot des Gewerbegebietes Mitte (rd. 4.500 m² Verkaufsfläche bzw. rd. 17 % des gesamten Dinslakener Angebots in dieser Warengruppe) und auf demselben Angebotsniveau des Standortes Thyssenstraße (rd. 3.200 bzw. rd. 12 % des gesamten Dinslakener Angebots in dieser Warengruppe) rangiert. Hierbei ist zudem zu beachten, dass der weitere Verbleib des Verbrauchermarktes Edeka an der Friedrich-Ebert-Straße sowie des Lebensmitteldiscounters Netto in der Roonstraße zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ungeklärt waren. Das Angebotsspektrum der Neutor Galerie soll das bestehende innerstädtische Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich quantitativ ergänzen. Zum derzeitigen Zeitpunkt ist geplant, dass sich zumindest ein Lebensmittelvollsortimenter innerhalb des Centers niederlassen soll. Waren der überwiegend langfristigen Bedarfsstufe runden mit einer Verkaufsfläche von etwa 5.400 m² das innerstädtische Einzelhandelsangebot ab. In der **Dinslakener Innenstadt** stehen rd. **2.100 m²** Verkaufsfläche leer, die sich auf **21 Ladenlokale** verteilt. Dies entspricht einem prozentualen Anteil von rd. 9 % an der innerstädtischen Gesamtverkaufsfläche und von rd. 11 % an der Gesamtheit der Einzelhandelsbetriebe in der Innenstadt.
- Neben der Dinslakener Innenstadt sind derzeit **vier weitere räumliche Angebotsschwerpunkte** in zentralen Lagen des Stadtgebiets zu identifizieren. Dabei handelt es sich um die zentralen Bereiche **Hiesfeld** im gleichnamigen Siedlungsbezirk, **Augustastraße** im Siedlungsbezirk Feldmark, **Buchenstraße** im Siedlungsbezirk Averbruch und **Lohberg** im ebenfalls gleichnamigen Siedlungsbezirk. Insgesamt vereinen sie etwa 12.200 m² Verkaufsfläche (etwa 10 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche). Mit rd. 5.300 m² bzw. rd. 5.100 m² Verkaufsfläche weisen die Bereiche Augustastraße und

Hiesfeld das quantitativ umfangreichste Einzelhandelsangebot auf. Der **Angebotschwerpunkt** aller Standortbereiche liegt eindeutig im **kurzfristigen Bedarfsbereich**. Mit einem quantitativen Umfang von **rd. 8.500 m²** entfällt etwa 70 % des insgesamt an diesen Standorten vorgehaltenen Einzelhandelsangebots auf diese Bedarfsstufe. Auf weiteren rd. 2.200 m² Verkaufsfläche werden Waren des primär mittelfristigen Bedarfs angeboten, wobei nahezu die gesamte Verkaufsfläche in dieser Bedarfsstufe innerhalb des Standortbereichs Hiesfeld vorgehalten wird. Güter des langfristigen Bedarfs spielen im räumlichen Zusammenhang mit den weiteren zentralen Bereichen eine untergeordnete Rolle.

- Das **„Gewerbegebiet Mitte“** sowie der **Standortbereich „Thyssenstraße“** stellen die beiden räumlichen Angebotsschwerpunkte außerhalb zentraler Lagen in der Stadt Dinslaken dar. Sie präsentieren sich als Sonderstandorte des vorwiegend großflächigen Einzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage. Mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa **45.700 m²** ist das **„Gewerbegebiet Mitte“** der mit Abstand quantitativ umfangreichste Angebotsstandort im Stadtgebiet. Insgesamt 25 Anbieter – davon zehn großflächige mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 40.800 m² – sind hier ansässig. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt eindeutig im Bereich der **Bau- und Gartenmarktsortimente** (zusammen rd. 28.400 m² Verkaufsfläche, Anbieter u.a.: Bauzentrum Stewes, B1 Discount Baumarkt). Daneben wird allerdings auch auf rd. 4.500 m² Verkaufsfläche die primär nahversorgungsrelevante Warengruppe **Nahrungs- und Genussmittel** angeboten. Etwa die Hälfte dieses Angebots entfällt auf das Sortiment Getränke, welches in derzeit vier Getränkemärkten vorgehalten wird. Im übrigen Lebensmittelbereich stellen die Anbieter Penny und Thomas Philipps die größten Verkaufsflächen. Der zwar innenstadtnah gelegene, jedoch trotzdem städtebaulich nicht integrierte **Sonderstandort „Thyssenstraße“** weist eine Gesamtverkaufsfläche von **rd. 6.700 m²** auf. Hier sind neun Anbieter – davon zwei großflächige mit einer Verkaufsfläche von gemeinsam etwa 6.400 m² – konzentriert. Der **Angebotsschwerpunkt** liegt im Bereich **Nahrungs- und Genussmittel** (rd. 3.200 m² Verkaufsfläche), ferner in der Warengruppe **Möbel** (rd. 800 m² Verkaufsfläche). Prägender Anbieter an diesem Standort ist das SB-Warenhaus real (etwa 5.200 m² Verkaufsfläche). Von diesem Standort durch produzierendes Gewerbe getrennt, jedoch in räumlicher Nähe befinden sich darüber hinaus noch ein großflächiger Möbelmarkt (Roller mit rd. 4.350 m² Verkaufsfläche) und ein Lebensmitteldiscounter (Aldi mit rd. 1.000 m² Verkaufsfläche) an der Hans-Böckler-Straße. Sie sind jedoch kein Bestandteil des identifizierten Sonderstandortes. Ein derart **umfangreiches Lebensmittelangebot in städtebaulich nicht integrierter Lage** ist grundsätzlich als **problematisch** anzusehen, da diese Standorte eine geringere Relevanz für die fußläufige Erreichbarkeit besitzen als integrierte Lagen. Dennoch kommt sowohl dem „Gewerbegebiet Mitte“ als auch dem Standortbereich „Thyssenstraße“ aufgrund der siedlungsräumlichen Gegebenheiten eine Teilfunktion der Nahversorgung für die innerstädtischen Wohnsiedlungsbereiche zu, auch wenn hier primär die Pkw-orientierte Kundschaft angesprochen wird.
- Die Dinslakener Einzelhandelslandschaft weist in Ergänzung zu den räumlichen Angebotsschwerpunkten insgesamt **sieben solitäre Versorgungsstandorte des strukturprägenden Lebensmitteleinzelhandels** auf. Diese befinden sich sowohl in städtebau-

lich integrierter als auch in städtebaulich nicht integrierter Lage des Dinslakener Siedlungskontextes.

In städtebaulich **integrierter Lage** sind die Standorte „Hedwigstraße“ im Stadtbezirk Feldmark (derzeit Lidl und Naturhof), „Kurt-Schumacher-Straße“ im Stadtbezirk Hiesfeld (derzeit Edeka) sowie „Ernst-Moritz-Arndt-Straße“ im Stadtbezirk Hagenviertel (derzeit Edeka) zu identifizieren. Diese Standorte erfüllen durch ihre städtebaulich integrierte Lage den Charakter als **solitäre Nahversorgungsstandorte**, die **zur wohnungsnahen, fußläufigen Versorgung der im Nahbereich wohnenden Bevölkerung** insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs beitragen.

In städtebaulich **nicht integrierter Lage** sind darüber hinaus Lebensmittelanbieter an den Standorten „Hans-Böckler-Straße“ (derzeit Aldi-Süd) im Stadtbezirk Averbuch, „Gerhard-Malina-Straße“ (derzeit Edeka und Lidl) im Stadtbezirk Blumenviertel, „Dieselstraße“ (derzeit Aldi-Süd) im Stadtbezirk Hiesfeld und „Gärtnerstraße“ (derzeit Netto Marken-Discount) im Stadtbezirk Oberlohberg auszumachen. Aufgrund der z. T. großen Entfernung dieser Standorte zur nächstgelegenen Wohnbebauung und/ oder der unzureichenden fußläufigen Erschließung besitzen die dort ansässigen strukturprägenden Anbieter **nahezu keine** Relevanz für die wohnungsnah, fußläufige Versorgung der Dinslakener Bevölkerung insbesondere mit Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs. Vielmehr ist eine primäre Ausrichtung auf den Pkw-Kunden festzustellen, womit sich diese vier Standorte als **sonstige Standorte des Lebens-mitteleinzelhandels** einstufen lassen.

4.4 Städtebauliche Analyse der Versorgungsbereiche in Dinslaken

Im Folgenden gilt es, den bestehenden Dinslakener Hauptgeschäftsbereich sowie die zentralen Bereiche in den verschiedenen Siedlungsbezirken unter strukturellen und städtebaulichen Gesichtspunkten zu bewerten. Dieser Analyseschritt dient der Ableitung der räumlichen Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche und bildet damit die Grundlage für einen wesentlichen Bestandteil des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

4.4.1 Der Hauptgeschäftsbereich Dinslaken

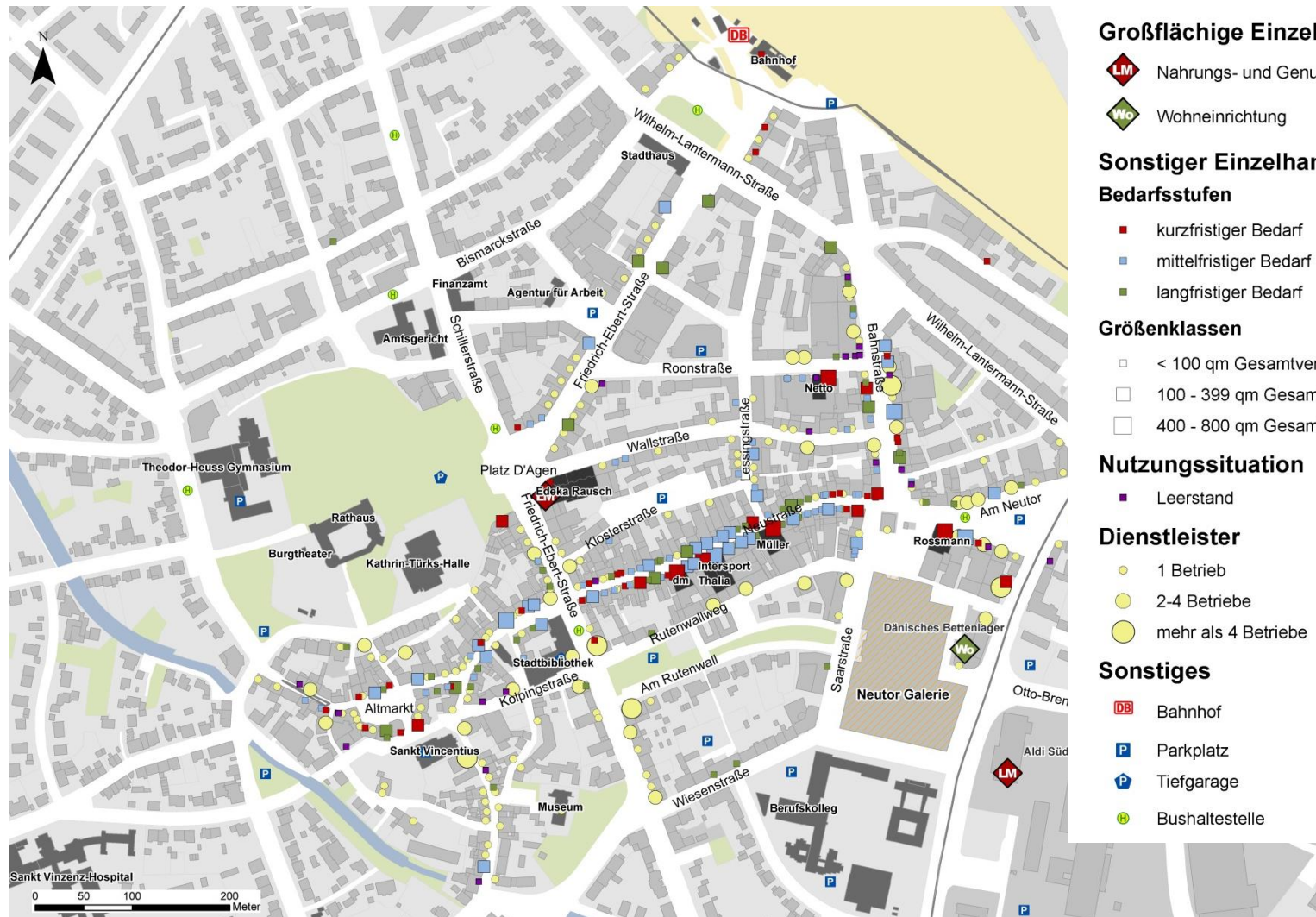
Der Hauptgeschäftsbereich Dinslaken bildet den siedlungsräumlichen, wirtschaftlichen und kulturellen Mittelpunkt der Innenstadt. Dieser multifunktionale Bereich ist geprägt durch eine Nutzungsmischung aus Einzelhandel, Dienstleistungen, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen. Die bauliche Substanz ist durchweg in einem guten Erhaltungszustand und weist keine nennenswerten, im Stadtbild auffallenden Mängel auf. Durch den Abriss des ehemaligen Hertie-Kaufhauses (2012) und den Bau der Neutor Galerie (voraussichtlich 2013-2014) wird sich sowohl die Struktur als auch das äußere Erscheinungsbild des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich deutlich verändern.

Die wichtigste Einzelhandelslage mit dem dichtesten Einzelhandelsbesatz stellt derzeit die von West nach Ost verlaufende Neustraße dar. Der Einzelhandelsbesatz verläuft hier in einer bandartigen Struktur, die lediglich im Bereich Lessingstraße eine geringe Tiefenwirkung erzielen kann. Im Osten grenzt die Hauptgeschäftsstraße an die nördliche Seite des Neutorplatzes an, auf des-

sen Südseite sich zukünftig der Haupteingang der im Bau befindlichen Neutor Galerie befindet. Es ist zu erwarten, dass sich durch diesen Einzelhandelsgroßbaustein insbesondere die einzelhandelsrelevante Nutzungsdichte um den Neutorplatz herum weiter verdichten wird, so dass sich die Hauptlage aller Wahrscheinlichkeit nach zukünftig bis in diesen Bereich ausdehnen wird. Westlich der Neustraße verläuft der Einzelhandelsbesatz weiter über die Duisburger Straße und Eppinghovener Straße in Richtung Altmarkt in der Dinslakener Altstadt. Durch die Kreuzung der vielbefahrenen Friedrich-Ebert-Straße mit integrierter Stadtbahntrasse erfahren die Einkaufsstraßen Neustraße und Duisburger Straße eine erkennbare Unterteilung. Die an dieser Stelle vorhandene Lichtsignalanlage ist jedoch im Rahmen der Möglichkeiten fußgängerfreundlich getaktet.

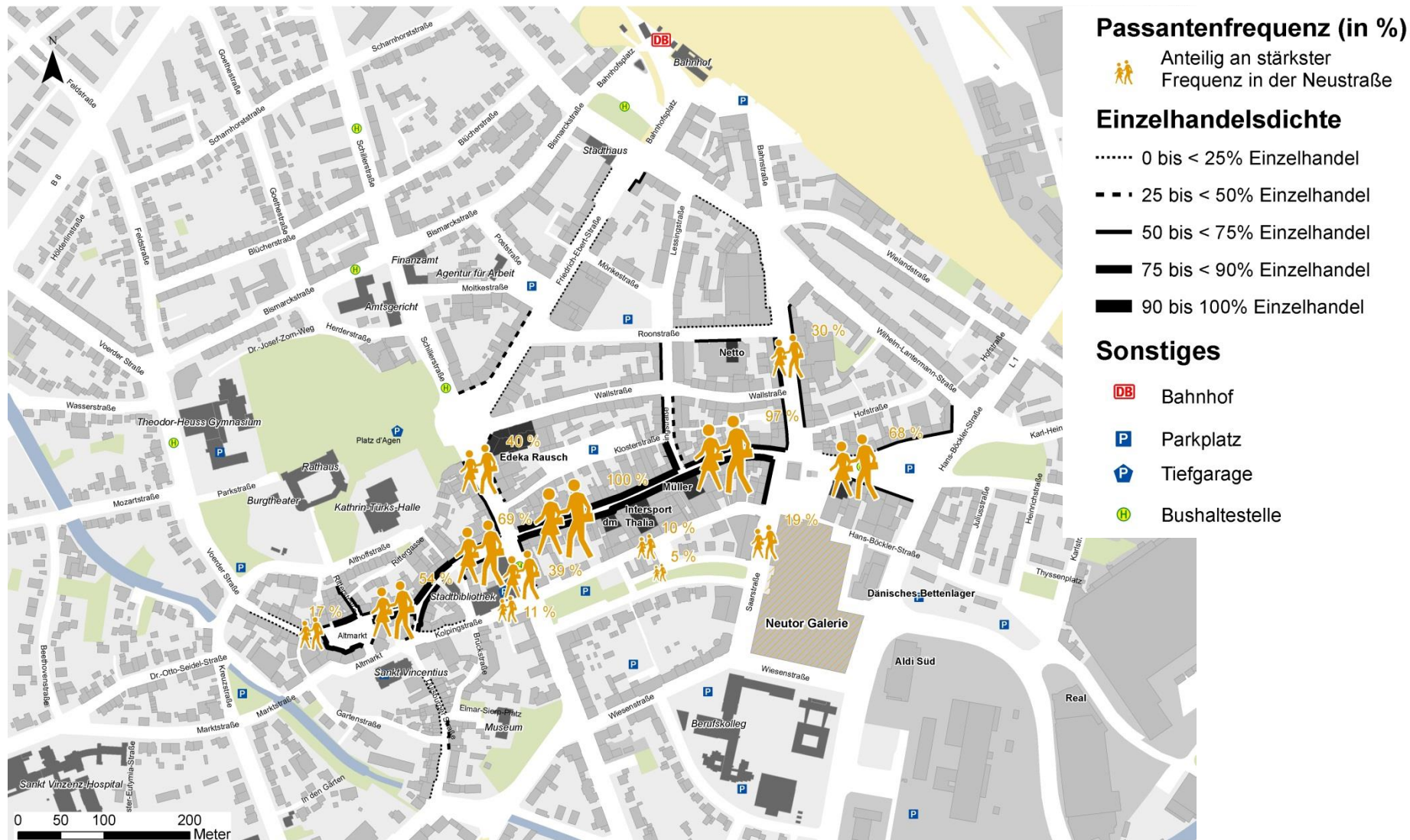
Im südwestlichen Bereich der Altstadt ist nur noch eine geringe Anzahl an Einzelhandelbetrieben anzutreffen. Hier erhöht sich hingegen die Dienstleistungsdichte, insbesondere durch gastronomische Nutzungen. Vom Kreuzungsbereich Neustraße / Duisburger Straße / Friedrich-Ebert-Straße verläuft eine Mischung aus Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in einer ebenfalls deutlich geringeren Dichte parallel zur Stadtbahntrasse entlang der Friedrich-Ebert-Straße in nördliche Richtung bis zum Bahnhofsumfeld. Auch im östlichen Bereich der Hauptlage Neustraße wird der Dinslakener Hauptgeschäftsbereich um eine weitere Nebenlage ergänzt. Rund um den Platz Am Neutor sowie in nördliche Richtung verlaufend, befinden sich im Erdgeschoss beidseitig der Bahnstraße überwiegend Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen, so dass die Strukturen in der Innenstadt ein Rundlauf mit den Anlaufstellen Neutorplatz (zukünftig Neutor Galerie), Altstadt und Bahnhof ermöglichen.

Karte 7: Einzelhandelsbesitz im Hauptgeschäftsbereich Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Karte 8: Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz im Hauptgeschäftsbereich Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012, Frequenzmessung Juli 2012

Lage und Struktur des Hauptgeschäftsbereiches:

- **Zentrale Lage** im Siedlungsbezirk Innenstadt zwischen dem Bahnhof im Norden, der Altstadt im Südwesten sowie Am Rutenwallweg als südliche Grenze bis zu dem Platzbereich Neutorplatz / Am Neutor im Osten.
- Großteil der Einzelhandelslagen sind im Bereich Neutorplatz, Neustraße, Duisburger Straße, Eppinghovener Straße und Altmarkt als **Fußgängerzone** gestaltet.
- **Städtebaulich markante Punkte** im Hauptgeschäftsbereich stellen die historisch geprägten Baustrukturen der Altstadt dar. Hier ragen vor allem das Ensemble am nördlichen Rand des Altmarkts und die evangelische Stadtkirche an der Duisburger Straße hervor. Mit dem innerstädtischen Einkaufscenter Neutor Galerie wird zukünftig ein gegenüber den historischen Strukturen der Altstadt und den kleinteiligen Strukturen der Neustraße konträrer großformatiger und in moderner Architektur gehaltener Einzelhandelsbaustein das Erscheinungsbild des Dinslakener Hauptgeschäftsbereiches prägen.

Tabelle 9: Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich von Dinslaken

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	21	3.200	11,8%
Blumen (Indoor) / Zoo	4	400	8,8%
Gesundheit und Körperpflege	14	2.600	47,6%
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	5	1.000	39,8%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	44	7.200	18,2%
Bekleidung / Textilien	54	5.800	61,0%
Schuhe / Lederwaren	8	1.800	84,5%
GPK / Haushaltswaren	9	1.200	37,4%
Spielwaren / Hobbyartikel	5	900	56,4%
Sport und Freizeit	4	250	13,4%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	80	9.950	54,0%
Wohneinrichtung	12	2.350	42,1%
Möbel	1	400	6,1%
Elektro / Leuchten	3	200	9,1%
Elektronik / Multimedia	9	550	18,8%
medizinische und orthopädische Art.	12	1.150	81,7%
Uhren / Schmuck	10	550	65,6%
Baumarktsortimente	1	250	0,8%
Gartenmarktsortimente	-	-	0,0%
Überwiegend langfristiger Bedarf	48	5.400	8,0%
sonstige	1	100	32,7%
Gesamtsumme	173	22.700	18,0%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

Der Hauptgeschäftsbereich wird aus städtebaulicher Sicht weiterhin durch die Dichte und Kontinuität zentrenrelevanter Nutzungen innerhalb der Einkaufsstraßen definiert. Innerhalb des Hauptgeschäftsbereiches sind insbesondere in der o. g. Haupteinkaufslage Einzelhandelseinrichtungen in der höchsten Nutzungsdichte vorhanden. Während in der **Neustraße strukturprägende Magnetbetriebe** (Thalia, dm, Intersport, Müller) sowie zahlreiche bekannte Filialketten ansässig sind, wird die weitergehende Fußgängerzone in der westlichen **Altstadt** als Nebenlage vor allem durch **kleinteiligen Facheinzelhandel** geprägt. Im Gegensatz zur hochfrequentierten Hauptlage ist eine Abschwächung der Frequentierung jenseits der Friedrich-Ebert-Straße deutlich messbar (siehe Karte 8). Auch lässt hier die einzelhandelsrelevante Nutzungsdichte spürbar nach. Ein zentraler Schwerpunkt des Warenangebots in der Hauptlage Neustraße liegt in den

Branchen **Bekleidung/Textilien** sowie **Schuhe/Lederwaren**, aber auch alle anderen Branchen sind vertreten. In der Nebenlage Altstadt hat sich darüber hinaus ein weiterer Schwerpunkt in den Branchen **Wohn Einrichtung** und **GPK** herausgebildet. Insgesamt ist in den Einkaufslagen der Neustraße und in der Altstadt eine attraktive und einladende Angebotsstruktur festzustellen. Im Eingangsbereich zur Altstadt befinden sich hingegen mehrere discountorientierte Angebotsformen (Zeemann, Tedi, Intertoy) in einer Größenordnung zwischen 200 m² und 400 m² Verkaufsfläche, deren Geschäftsgestaltung teilweise negativ auf den öffentlichen Raum ausstrahlen.

Foto 1 und Foto 2: Blick in die Neustraße (links) und Altmarkt (rechtes)



Quelle: eigene Aufnahmen

Auch aus städtebaulicher Sicht zeichnet sich der Bereich in der Neustraße als Haupteinkaufslage aus. Die hohe bauliche Dichte in geschlossener Bauweise in Blockrandbebauung prägt die Einkaufslage. Prägend ist hier die kleinteilige traufständige Baustruktur. Zusammen mit den Einkaufsstraßen in der Altstadt (Duisburger Straße, Eppinghovener Straße und Altmarkt) setzt sich auch die **Gestaltung des öffentlichen Raums** (Oberflächengestaltung, Mobiliar, Begrünung und Beleuchtung) gegenüber den übrigen Einkaufslagen im Geschäftsbereich ab. Dieser Bereich ist mit dem regionstypischen roten Klinker als Fußgängerzone gestaltet. Eine erhöhte Aufenthaltsqualität besitzt in diesem Zusammenhang vor allem der **Altmarkt**, auf dem der wöchentliche Markt stattfindet.

Neben dem Hauptgeschäftsbereich und den Nebenlagen in der Dinslakener Altstadt verzeichnen auch noch die Nebenlagen Lessingstraße als Abzweig der Hauptlage sowie die **Nebenlagen Bahnstraße, Neutorplatz und Am Neutor** Einzelhandelsdichten von bis zu 75 %. Ähnlich zur Altstadt lassen auch hier die Frequentierungen signifikant nach. Im Gegensatz zu den überwiegend kleinteiligen Strukturen zeichnet sich die Einzelhandelsstruktur hier durch eine Mischung verschiedener Betriebsgrößen aus. Das Angebotsniveau gestaltet sich insbesondere in der Bahnstraße in erster Linie relativ einfach. Auch ist hier kein eindeutiges Charakteristikum der Einzelhandelslage herauszuarbeiten, vielmehr herrscht eine bunte Mischung inhabergeführter und filialisierter Einzelhandelsbetriebe ohne erkennbaren Branchenschwerpunkt. Größte Anbieter sind hier Rossmann (rd. 630 m² Verkaufsfläche), Kik (rd. 590 m² Verkaufsfläche) und Kodi (rd. 440 m² Verkaufsfläche).

Die städtebauliche Gestaltung ist in diesem Bereich vor allem durch die verkehrliche Belastung der Bahnstraße und Am Neutor sowie die Architektur der 1950er und 1960er Jahre geprägt, die einen überwiegend einfachen Erhaltungszustand aufweisen. Der öffentliche Bereich Am Neutor und Neutorplatz wird durch die anstehende Umgestaltung im Rahmen der Innenstadtentwick-

lung sowie der Baumaßnahme Neutor Galerie zukünftig ein modernes und hohes Gestaltungsniveau aufweisen. Im Hinblick auf die überwiegend funktionale Gestaltung der Bahnstraße gilt es hier in Zukunft keine zu große Disparität entstehen zu lassen und die Gestaltung entsprechend des Umfeldes aufzuwerten.

Foto 3 und Foto 4: Bahnstraße (links) und Am Neutor (rechts)



Quelle: eigene Aufnahmen

Das **Einzelhandelsangebot** im Hauptgeschäftsbereich wird darüber hinaus durch die in Richtung Bahnhof verlaufende Friedrich-Ebert-Straße ergänzt. Vor allem der südliche Abschnitt von der Kreuzung Neustraße / Duisburger Straße bis zum Platz d´Agen ist durch vornehmliche Einzelhandelsnutzungen geprägt. Mit dem Verbrauchermarkt Edeka am Platz d´Agen ist ein wichtiger strukturprägenden Magnetbetrieb im Hauptgeschäftsbereich verortet, der neben dem Lebensmitteldiscounter Netto in der Roonstraße (rd. 670 m² Verkaufsfläche) wesentlich zur wohnortnahen Grundversorgung der Innenstadtbevölkerung beiträgt. Der Verbleib beider Anbieter über die bestehende Mietperiode hinaus ist zum Zeitpunkt der Gutachtenerstellung ungesichert. Im weiteren Verlauf der Friedrich-Ebert-Straße lässt die Einzelhandelsdichte zugunsten einer ansteigenden Dienstleistungsdichte nach.

Die Bebauungsstrukturen sind geprägt durch eine überwiegend geschlossene, vier- bis fünfgeschossige Bauweise. Im nördlichen Abschnitt der Friedrich-Ebert-Straße ist in Höhe der Moltkestraße bzw. vor der Post ein kleiner Platzbereich vorhanden. In diesem Bereich prägt der Neubau der Sparkasse als **städtebauliches Solitär** das Straßenbild. Die Gestaltung des öffentlichen Raums (Oberflächengestaltung, Begrünung und Beleuchtungselemente) ist überwiegend funktional gestaltet und weist aufgrund der hohen verkehrlichen Belastung (Stadtbahn, motorisierter Individualverkehr) keine **Aufenthaltsatmosphäre** auf.

Foto 5 und Foto 6: Friedrich-Ebert-Straße (links) und Platz d´Agen (rechts)



Quelle: Eigene Aufnahmen

Nutzungsprofil des Hauptgeschäftsbereiches Dinslaken:

- Mit rund **22.700 m²** Verkaufsfläche zweitgrößter Einzelhandelsstandort in Dinslaken, was einem Verkaufsflächenanteil von rund **18 % an der gesamtstädtischen Verkaufsfläche** entspricht. Mit 173 Betrieben (gesamtstädtischer Anteil von 43%) jedoch eindeutiger räumlicher Schwerpunkt der Einzelhandelsbetriebe.
- Angebote aller Warengruppen und Bedarfsstufen vorhanden, Schwerpunkte in den Warengruppen des **mittelfristigen Bedarfsbereiches** (ca. **44 %** der Verkaufsfläche im Hauptgeschäftsbereich), insbesondere Bekleidung/Textilien.
- Umfangreiches Angebot auch in den Warengruppen **Nahrungs- und Genussmittel** (rund 3.200 m² Verkaufsfläche)¹¹ und **Gesundheits- und Körperpflegeartikel** (rund 2.600 m² Verkaufsfläche).
- Verbrauchermarkt Edeka und Dänisches Bettenlager derzeitige großflächige Einzelhandelsbausteine im Hauptgeschäftsbereich. Dominierend im und prägend für den Hauptgeschäftsbereich ist die große Anzahl an **kleinteiligen Fachgeschäften**, vor allem entlang der dicht besetzten Hauptlage Neustraße und den Nebenlagen in der Altstadt sowie in der Bahnstraße. Eine bedeutende Verkaufsflächenkonzentration wird zukünftig im östlichen Bereich des Hauptgeschäftsbereiches zu beobachten sein. Insgesamt eine **gute Angebotsqualität** mit einer Mischung aus individuellem, kleinteiligem Fachangebot sowie ergänzenden Filialisten.
- **Nutzungsmischung** aus Einzelhandel, Dienstleistung, Gastronomie, öffentlichen Einrichtungen und Wohnen.

Erreichbarkeit:

- Verbindung des Hauptgeschäftsbereiches mit dem übrigen Stadtgebiet über die Wilhelm-Lantermann-Straße und die Hans-Böckler Straße, kleinräumige Erschließung des Hauptgeschäftsbereiches über Friedrich-Ebert-Straße, Bahnstraße und Am Neutor. Hiervon abzweigende Straßen sind bzw. werden ausgebaut als **Fußgängerzonen** (Neutorplatz, Neustraße,

¹¹ Davon entfallen über 2.000 m² sortimentspezifischer Verkaufsfläche auf die Anbieter Edeka und Netto, deren Verbleib nicht gesichert scheint. Gemäß Plankonzept und städtebaulichen Vertrag ist die Neuansiedlung eines strukturprägenden Lebensmittelanbieters in der Neutor-Galerie angedacht.

Duisburger Straße, Eppinghovener Straße, Altmarkt) zur fußläufigen Erschließung der Einkaufslagen.

- Umfangreiche **Stellplatzangebote** in den Nebenstraßen und Randbereichen des Hauptgeschäftsbereiches, insbesondere in der Tiefgarage am Rathaus (170 Stellplätze), Am Neutorplatz (rund 70 Stellplätze), Klosterstraße (80 Stellplätze) und Rutenwallweg (80 Stellplätze). Durch die Baumaßnahmen zur Neutor Galerie werden ca. 500 Stellplätze im Rahmen des Neubaus als Parkdeck in das Einkaufscenter integriert werden.
- **ÖPNV-Anschluss** durch den Bahnhof Dinslaken am nördlichen Rand des Hauptgeschäftsbereiches sowie den Neutorplatz am östlichen Rand des Hauptgeschäftsbereiches.
- Gute **Radwegeanbindungen** mit entsprechendem Stellplatzangebot im Hauptgeschäftsbereich.

Aufenthaltsqualität:

- Freundliche und gemütliche Atmosphäre in der Fußgängerzone mit größtenteils ansprechender **Gestaltung des öffentlichen Raums**. Vor allem die Bereiche in der Altstadt sorgen im Zusammenspiel mit der überwiegend **gepflegten, historisch geprägten Bebauungsstruktur** für ein attraktives Ambiente mit erhöhter Aufenthaltsqualität. Aktuell wird zudem das Umfeld der Neutor Galerie städtebaulich aufgewertet. Durch zusätzliche Investitionen in den öffentlichen Raum (Städtebaufördermittel, sonstige städtische Mittel sowie privates Engagement) wird die Aufenthaltsqualität der Dinslakener Innenstadt sukzessive erhöht.
- Deutlich geringere Aufenthaltsqualität in den **Nebenlagen Bahnstraße und Friedrich-Ebert-Straße** durch verkehrliche Belastungen sowie geringen Einzelhandelsbesatz bzw. teils einfaches Gestaltungsniveau der angrenzenden Bebauungsstrukturen.

Versorgungsfunktion:

- Hierarchisch der bedeutendste **Versorgungsbereich** der Stadt Dinslaken; aus siedlungsräumlicher, städtebaulicher und nutzungsstruktureller Sicht einer der wichtigsten Einzelhandelsstandorte im Stadtgebiet.
- **Versorgungsfunktion** für das gesamte Stadtgebiet sowie den Verflechtungsbereich der Umlandregion.

4.4.2 Der zentrale Bereich Hiesfeld

Der zentrale Bereich Hiesfeld liegt knapp zwei Kilometer östlich der Dinslakener Innenstadt und stellt nach dem Hauptgeschäftsbereich Dinslaken die zweitgrößte gewachsene Agglomeration von Einzelhandelsbetrieben im Stadtgebiet dar. Das belebte Zentrum erstreckt sich zentral im gleichnamigen Siedlungsbezirk weitgehend entlang der Sterkrader Straße zwischen dem nördlichen Jahnplatz und reicht im Süden bis zur Einmündung Küpperstraße. Im nördlichen Teilbereich umfasst das Zentrum auch den Einzelhandelsbesatz entlang der parallel verlaufenden Hohlstraße. Der Jahnplatz fungiert für das Zentrum gleichzeitig als städtebauliche Mitte, Wochenmarkt und zentrale Stellplatzanlage. Mit einem durchgängigen beidseitigen Einzelhandelsbesatz stellt die Sterkrader Straße die Hauptlage dar, während Hohlstraße und Jahnplatz als Nebenlagen

fungieren. Die Geschäftsstraßen sind als niveaugleiche verkehrsberuhigte Zonen ausgebaut. Die Geschäftsstraßen verfügen zusätzlich über straßenbegleitenden Stellplatzflächen, so dass die Einzelhandelsbetriebe eine günstige verkehrliche Erreichbarkeit aufweisen.

Foto 7 und Foto 8: Zentraler Bereich Hiesfeld Jahnplatz (links) und Sterkrader Straße (rechts)

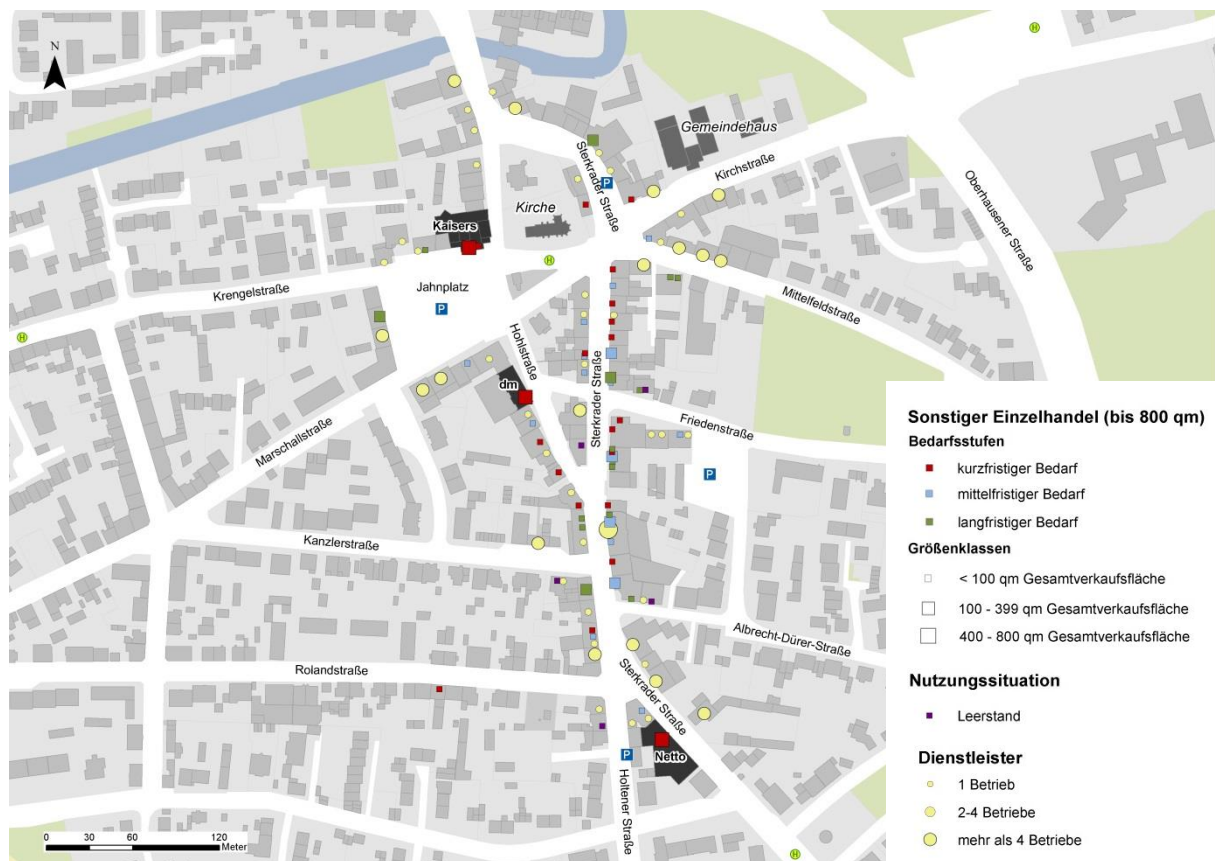


Quelle: Eigene Aufnahmen

Im zentralen Bereich Hiesfeld sind – ähnlich zu den Nutzungsstrukturen der Innenstadt – vorwiegend kleinteilige Einzelhandelsbetriebe und Dienstleistungsnutzungen angesiedelt. Die **51 Betriebe** umfassen insgesamt rd. **5.150 m²** Verkaufsfläche. Größte Anbieter und Magnetbetriebe sind der Lebensmitteldiscounter Netto im Süden mit ca. 700 m² Verkaufsfläche, der Lebensmittelvollsortimenter Kaisers am Jahnplatz (ca. 500 m²) und der Drogeriefachmarkt dm (ca. 400 m²). Neben einer Vielzahl von weiteren kleinflächigen Einzelhandelsangeboten aller Bedarfsstufen (kurz-, mittel- und langfristiger Bedarf) zeichnet sich dieser Bereich durch versorgungsnahe Dienstleistungsangebote (z.B. Bankfilialen, Arztpraxen, u.a.) sowie gastronomische Angebote aus.

Die räumliche Angebotssituation im zentralen Bereich Hiesfeld stellt sich wie folgt dar:

Karte 9: Einzelhandelsbesitz im zentralen Bereich Hiesfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- **Städtebaulich integrierte Lage** im Siedlungskern von Hiesfeld.
- **Bandartige Strukturen** entlang der Sterkrader Straße und der Hohlstraße mit geringer Tiefenwirkung, Aufweitung um Bereich Jahnplatz, überwiegend kleinteilige Struktur der ansässigen Einzelhandelsbetriebe mit umfassenden Angebot über alle Bedarfsstufen.
- Versorgungsfunktion des Einzelhandels steht bei **städtebaulich funktionaler Gestaltung** des Standorts im Vordergrund.

Tabelle 10: Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Hiesfeld

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	11	1.300	4,7%
Blumen (Indoor) / Zoo	1	100	1,9%
Gesundheit und Körperpflege	5	600	11,0%
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	3	250	9,0%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	20	2.200	5,6%
Bekleidung / Textilien	13	1.250	13,0%
Schuhe / Lederwaren	1	300	13,9%
GPK / Haushaltswaren	-	150	4,5%
Spielwaren / Hobbyartikel	1	< 100	3,6%
Sport und Freizeit	1	100	5,0%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	16	1.850	9,9%
Wohneinrichtung	5	500	9,2%
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	< 10	0,1%
Elektronik / Multimedia	4	200	7,0%
Medizinische und orthopädische Art.	3	250	18,3%
Uhren / Schmuck	3	150	15,1%
Baumarktsortimente	-	< 10	<0,1%
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	15	1.100	1,6%
Sonstige	-	< 10	2,4%
Gesamtsumme	51	5.150	4,1%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

Die quantitativen Angebotschwerpunkte liegen entsprechend der hier angesiedelten strukturprägenden Lebensmittelbetriebe (Netto, Kaisers) in den Warengruppen **Nahrungs- und Ge-**

nussmittel (ca. 1.300 m² Verkaufsfläche) und der innerstädtischen Leitbranche **Bekleidung / Textilien** (ca. 1.250 m² Verkaufsfläche). Es bleibt festzustellen, dass das Zentrum mit wenigen Ausnahmen in allen Warengruppen ein Angebot aufweisen kann. Dies spiegelt die Vielfältigkeit des Nebenzentrums wider.

Die städtebauliche Gestaltung des Standorts ist geprägt von einer drei bis fünfgeschossigen Bebauung oftmals in niederrheinischer Klinkerarchitektur, deren äußeres Erscheinungsbild sich überwiegend in einem guten Erhaltungszustand präsentiert. Durch die niveaugleiche einheitliche Gestaltung des Bodenbelages und den dichten Besatz an Pflanzbeeten und straßenbegleitenden Bäumen macht das gut frequentierte Zentrum einen belebten und freundlichen Eindruck. Die großdimensionierten Freiflächen des Jahnplatzes werden geprägt durch den ruhenden Verkehr. Die Aufenthaltsqualität im zentralen Bereich Hiesfeld kann somit insgesamt als hoch eingestuft werden. Die im zentralen Bereich Hiesfeld angebotenen Waren sind in quantitativ geringerem Maß vollumfänglich und weisen eine entsprechend hohe Angebotstiefe und –breite auf.

Nutzungsprofil des zentralen Bereichs Hiesfeld:

- Die Angebotsstrukturen des zentralen Bereichs Hiesfeld verteilen sich auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund **5.150 m²** über alle Bedarfsstufen. Dies entspricht zwar nur ca. **4 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche**, jedoch sind im Hiesfelder Zentrum rund **13 % aller Dinslakener Einzelhandelsbetriebe** ansässig.
- Quantitativer Angebotsschwerpunkt in den üblicherweise nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Bekleidung / Textilien. Mischung bestehend aus überwiegend kleinteiligem, oftmals inhabergeführten Facheinzelhandel und kleineren filialisierten Fachmärkten.
- Auf den Einzelhandel ausgerichteter zentraler Bereich, der sowohl durch Dienstleistungsbetriebe als auch durch gastronomische Einrichtungen ergänzt wird.

Erreichbarkeit:

- Verbindung des zentralen Bereiches mit dem übrigen Stadtgebiet über die nördlich gelegene Karl-Heinz-Klingen-Straße oder die südlich gelegene Hügelstraße als Hauptsammelstraßen, im Südwesten deutliche Trennwirkung durch dort verlaufende Bahntrasse.
- Umfangreiche **Stellplatzangebote** auf Jahnplatz sowie straßenbegleitend entlang der Geschäftsstraßen.
- **ÖPNV-Anschluss** über zentral gelegenen Haltepunkt (Hiesfeld Kirche) an das städtische Busliniennetz.

Aufenthaltsqualität:

- **Hohe Aufenthaltsqualität** aufgrund der attraktiven und fußgängerfreundlichen Gestaltung des Zentrumsbereiches mit umfangreichen Einzelhandel- und Dienstleistungsangebot.

Versorgungsfunktion:

- Bedeutender **zentraler Bereich** für den gesamten Siedlungsbezirk Hiesfeld mit zum Teil darüber hinausgehender Versorgungsfunktion; Ergänzung und Erweiterung des Angebots zum Hauptgeschäftsbereich.

4.4.3 Der zentrale Bereich Lohberg

Der Geschäftsbereich des Siedlungsbezirk Lohberg liegt städtebaulich integriert inmitten der ehemaligen Zechensiedlung Lohberg. Von den insgesamt 17 im Siedlungsbezirk ansässigen Betrieben, die eine Gesamtverkaufsfläche von rd. 1.300 m² aufweisen, konzentrieren sich fünf Betriebe mit über 750 m² Verkaufsfläche im Westen und Süden um den zentralen Johannesplatz, auf dem zweimal wöchentlich ein innerhalb der Stadt Dinslaken beliebter Wochenmarkt stattfindet. Die Einzelhandelsbetriebe liegen in unmittelbarer Nachbarschaft zueinander und bilden einen zusammenhängenden Geschäftsbereich. Mit einem kleineren Edeka Markt (rd. 300 m² Verkaufsfläche) und einem kleinen Supermarkt (Eurobim mit rund 400 m² Verkaufsfläche) sind zwei Magnetbetriebe im Zentrum vorhanden, deren Angebot durch einige kleinteilige Betriebe der kurzfristigen Bedarfsstufe und einzelhandelsaffine Dienstleistungsbetriebe (insbesondere hinzuweisen ist in diesem Zusammenhang auf die Dienstleistungs- und Gastronomieangebote im ehemaligen Ledigenheim an der Steigerstraße) ergänzt werden.

Foto 9 und Foto 10: Zentraler Bereich Lohberg

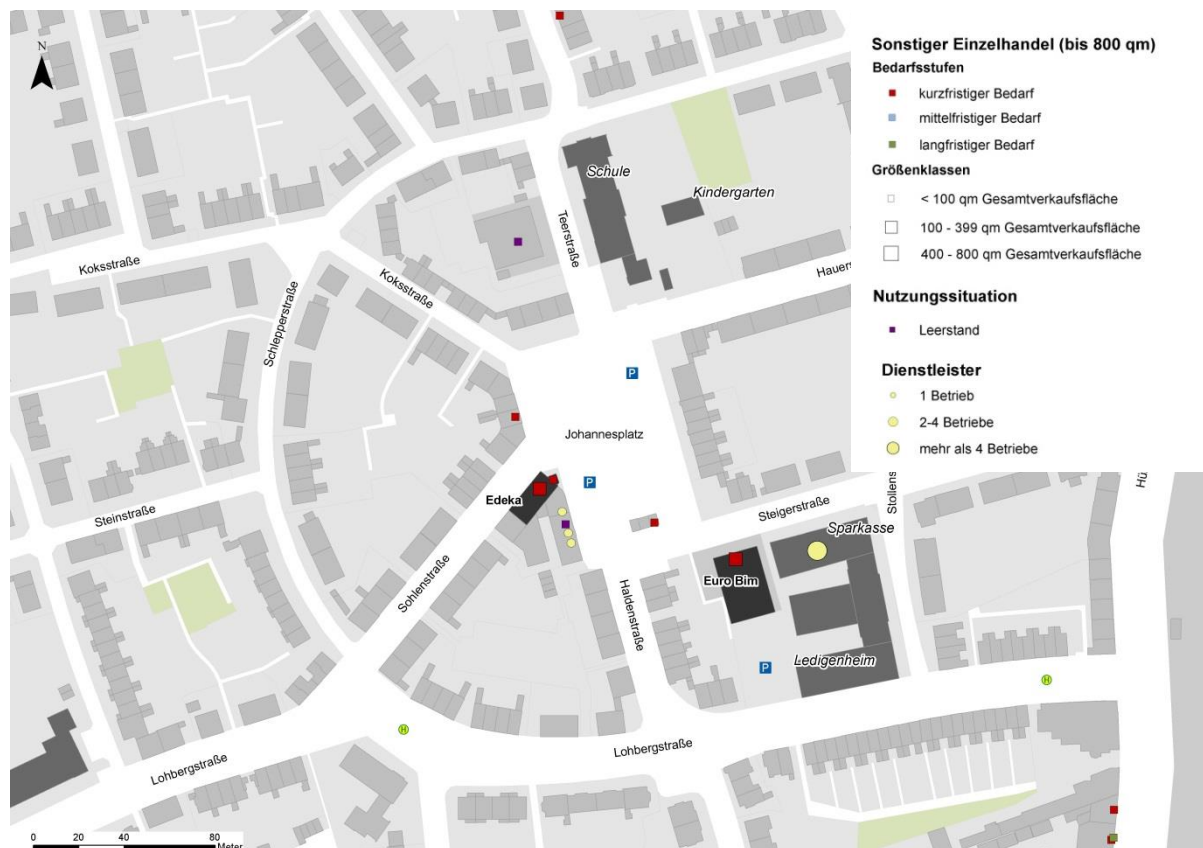


Quelle: Eigene Aufnahmen

Der Platzbereich bildet das städtebauliche Zentrum des Siedlungsbezirkes. Dieser wird durch die überwiegend zweigeschossige Bebauungsstruktur der Zechensiedlung gefasst und ist durch den vorhandenen Baumbestand begrünt. Während die Fassaden der nördlichen und östlichen Gebäude einen guten Erhaltungszustand aufweisen, wirkt der Großteil der Fassade der westlichen Ladenzeile deutlich in die Jahre gekommen. Eine weitere Einzelhandelskonzentration ist im Siedlungsbezirk in städtebaulich integrierter Lage entlang der Hünxer Straße lokalisiert. Dieser Bereich setzt sich sowohl funktional als auch städtebaulich deutlich vom Zentrumsbereich ab. Die Einzelhandelsstruktur des Geschäftsbereiches ist eindeutig auf das grund- und nahversorgungsrelevante Angebot ausgerichtet. Damit übernimmt der Geschäftsbereich Lohberg vor allem eine Nahversorgungsfunktion für die hier lebende Bevölkerung.

Die räumliche Angebotssituation im zentralen Bereich Lohberg stellt sich wie folgt dar:

Karte 10: Einzelhandelsbesitz im zentralen Bereich Lohberg



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- **Städtebaulich integrierte Lage** inmitten der ehemaligen Zechensiedlung.
- **Ladenzeile** am Westrand des Johannesplatzes sowie einseitiger Besitz in der Steigerstraße.
- Gewachsene Versorgungsstrukturen, die deutlich in die Jahre gekommen sind und nicht mehr heute üblichen Markgrößen entsprechen.

Tabelle 11: Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Lohberg

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	4	600	2,3%
Blumen (Indoor) / Zoo	-	< 10	0,1%
Gesundheit und Körperpflege	-	< 50	0,6%
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	< 50	1,8%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	700	1,8%
Bekleidung / Textilien	-	< 10	-
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK / Haushaltswaren	-	< 50	0,8%
Spielwaren / Hobbyartikel	-	< 10	0,1%
Sport und Freizeit	-	-	-
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	< 50	0,1 %
Wohneinrichtung	-	-	-
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	-	-
Elektronik / Multimedia	-	-	-
Medizinische und orthopädische Art.	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	-	-
Gartenmarktsortimente	-	< 10	<0,1%
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	< 10	<0,1%
Sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	5	750	0,6%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

Nutzungsprofil des zentralen Bereichs Lohberg:

- Die Angebotsstrukturen des zentralen Bereichs weisen deutliche Lücken auf. Insgesamt sind lediglich fünf Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 750 m² vorhanden.
- Angebotsschwerpunkt in der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel mit ergänzendem Angebot als Randsortimente der vorhandenen Magnetbetriebe.

Erreichbarkeit:

- Verbindung des zentralen Bereiches mit dem übrigen Stadtgebiet über die östlich gelegene Hünxer Straße.
- **Stellplatzangebote** am westlichen Rand des zentralen Platzbereiches
- **ÖPNV-Anschluss** in der angrenzenden Steigerstraße an das städtische Busliniennetz.

Aufenthaltsqualität:

- **Attraktiver Zentrumsbereich** aufgrund der gemütlichen Atmosphäre der ehemaligen Zechensiedlung und den freundlich gestalteten Platzbereich.

Versorgungsfunktion:

- Der Geschäftsbereich Lohberg übernimmt vor allem eine Nahversorgungsfunktion für die hier lebende Bevölkerung. Aufgrund des eingeschränkten Angebotes kann der derzeitige Bestand der Versorgungsfunktion nur eingeschränkt gerecht werden, wobei der zweimal wöchentlich stattfindende Markt auf dem Johannesplatz nicht nur unwesentlich zur Versorgung der in Lohberg lebenden Bevölkerung beiträgt.

4.4.4 Der zentrale Bereich Augustastraße

Der zentrale Bereich Augustastraße liegt in städtebaulich integrierter Lage im nördlichen Stadtbezirk Feldmarkt. Der Einzelhandelsbesatz erstreckt sich dabei in einer ausgedehnten bandartigen Struktur entlang der Augustastraße. Zwischen der Einmündung Marthastraße im Westen und der Finkenstraße im Osten befinden sich beidseitig der Augustastraße Einzelhandel- und Dienstleistungsbetriebe, die einen funktionalen Zusammenhang zueinander aufweisen. In westlich abgesetzter Lage befindet sich in Höhe Baßfeldshof eine weitere Einzelhandelsagglomeration, die sich rückwertig zur Augustastraße um eine gemeinsame Stellplatzanlage anordnet. Aufgrund der Ausdehnung des zentralen Bereiches kann der Einzelhandelsbesatz nur geringe Dichten aufweisen.

Zentrale Bausteine der Einzelhandelsstruktur im Zentrum bilden die vier ansässigen Lebensmittelanbieter (Netto, Edeka, Penny und Aldi) und sorgen mit ihrer frequenzerzeugenden Funktion für einen belebten Zentrencharakter. Zwei dieser Anbieter (Edeka, Aldi) gehen mit ihrer Verkaufsfläche über die Schwelle zur Großflächigkeit hinaus. Neben diesen großflächigen Anbietern wird das Zentrum mit Ausnahme eines großflächigen Getränkemarktes durch kleinteilige Angebotsstrukturen ergänzt, die sich oftmals im unmittelbaren Umfeld der strukturprägenden Lebensmittelanbieter befinden. Insgesamt verfügt der zentrale Bereich Augustastraße über 17 Ein-

zelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 5.300 m².¹² Die Angebotsstrukturen haben einen eindeutigen Schwerpunkt in den kurzfristigen Bedarfsstufen. Das Dienstleistungsangebot setzt sich mehrheitlich aus gastronomischen Angeboten zusammen.

Foto 11 und Foto 12: Zentraler Bereich Augustastraße (links) und Baßfeldshof (rechts)



Quelle: Eigene Aufnahmen

Entsprechend der Lage an der Augustastraße wird die Aufenthaltsqualität im Zentrum durch die Verkehrsbelastung minimiert. Zudem entsteht durch die Augustastraße zwischen dem Besatz auf der nördlichen und südlichen Straßenseite eine deutliche Trennwirkung, die in Kombination mit dem nur eingeschränkten Angebot an Querungsmöglichkeiten die Zentrumsattraktivität für Fußgänger einschränkt. Generell ist eine gewisse Ausrichtung auf Pkw-Kunden feststellbar. Die städtebauliche Gestaltung ist überwiegend funktional ausgerichtet.

Die räumliche Angebotssituation im zentralen Bereich Augustastraße stellt sich wie folgt dar:

¹² Hierin noch enthalten ist der Drogeriemarkt Schlecker XXL, der nach der Erhebung im Juli 2012 geschlossen wurde.

Karte 11: Einzelhandelsbesitz im zentralen Bereich Augustastraße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Lage und Struktur des zentralen Bereiches:

- **Städtebaulich integrierte Lage** entlang der Augustastraße.
- Ausgedehnte **bandartige Struktur** mit geringer Einzelhandelsdichte und Lücken im Besitz, westliche Agglomeration am Baßfeldshof deutlich abgesetzt.
- Vier moderne, strukturprägende Lebensmittelanbieter als Magnetbetriebe.

Tabelle 12: Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Augustastraße¹³

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	11	3.750	13,8%
Blumen (Indoor) / Zoo	1	150	3,5%
Gesundheit und Körperpflege	2	700	12,5%
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	< 100	3,1%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	15	4.650	11,8%
Bekleidung / Textilien	-	100	0,9%
Schuhe / Lederwaren	-	< 10	0,3%
GPK / Haushaltswaren	-	200	6,0%
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	< 10	0,4%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	300	1,6%
Wohneinrichtung	1	< 100	1,0%
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	< 10	0,4%
Elektronik / Multimedia	-	100	2,9%
Medizinische und orthopädische Art.	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	1	150	0,6%
Gartenmarktsortimente	-	< 50	0,1%
Überwiegend langfristiger Bedarf	2	300	0,5%
Sonstige	-	< 50	4,2%
Gesamtsumme	17	5.300	4,2%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

¹³ Hierin noch enthalten ist der Drogeriemarkt Schlecker XXL, der nach der Erhebung im Juli 2012 geschlossen wurde.

Nutzungsprofil des zentralen Bereichs Augustastraße:

- Die Angebotsstrukturen des zentralen Bereichs Augustastraße sind klar auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Im Bereich der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsstufen nur marginale Angebotsstrukturen vorhanden.

Erreichbarkeit:

- Verbindung des zentralen Bereiches mit dem übrigen Stadtgebiet über die zentrale Augustastraße.
- **Stellplatzangebote** im Bereich der strukturprägenden Anbieter umfangreich vorhanden.
- **ÖPNV-Anschluss** an das städtische Busliniennetz am östlichen Rand des zentralen Bereiches.

Aufenthaltsqualität:

- **Geringe Aufenthaltsqualität im Zentrumsbereich** aufgrund der funktionalen Gestaltung ohne besondere städtebauliche Qualität sowie Verkehrsbelastung.

Versorgungsfunktion:

- Der zentrale Bereich Augustastraße übernimmt vor allem eine Nahversorgungsfunktion für die im Siedlungsbezirk Feldmark lebende Bevölkerung. Aufgrund des Angebotsumfangs im nahversorgungsrelevanten Bereich sowie der teilweise Pkw-Kundenorientierung geht die Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus.

4.4.5 Der zentrale Bereich Buchenstraße

Der zentrale Bereich Buchenstraße liegt in städtebaulich integrierter Lage zentral im Siedlungsbezirk Averbruch. Das Zentrum besteht im Wesentlichen aus zwei parallel verlaufenden Ladenzeilen in überwiegend zweigeschossigen Wohngeschäftshäusern, einem kleinen dazwischen liegenden verkehrsberuhigten Bereich sowie den in Richtung Weststraße rückwertig gelegenen Parkplatzflächen. Insgesamt sind derzeit lediglich fünf Einzelhandelsbetriebe im Zentrum mit einer Gesamtverkaufsfläche von knapp 1.000 m² vorhanden. Der ansässige Lebensmitteldiscounter Netto nimmt mit 700 m² Verkaufsfläche eine strukturprägende Funktion als Magnetbetrieb ein. Die auf die Nahversorgung der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche ausgerichtete Angebotsstruktur wird durch kleinteilige Einzelhandelsangebote aus dem kurzfristigen Bedarfsbereich und einzelhandelsaffine Dienstleistungsbetriebe (u.a. Sparkasse) ergänzt.

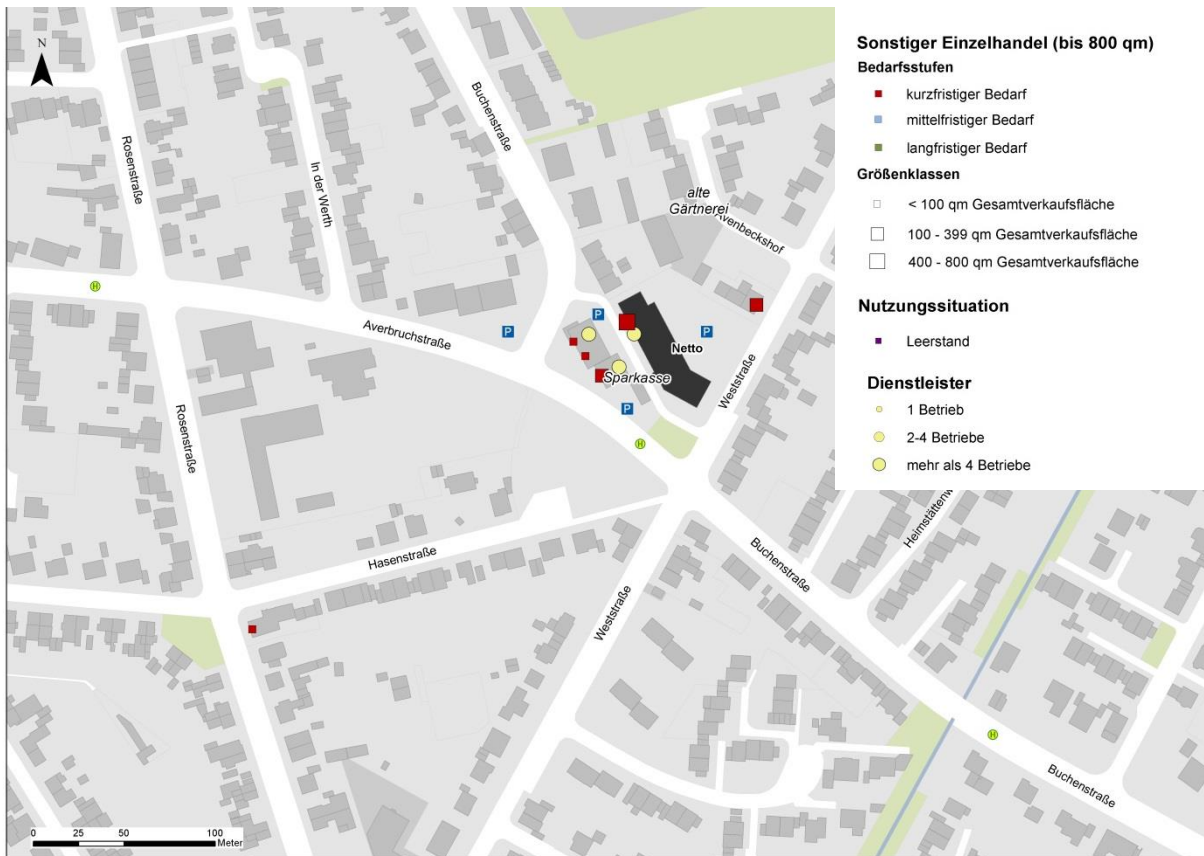
Foto 13 und Foto 14: Zentraler Bereich Buchenstraße



Quelle: Eigene Aufnahmen

Die räumliche Angebotssituation im zentralen Bereich Buchenstraße stellt sich wie folgt dar:

Karte 12: Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Buchenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Tabelle 13: Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Buchenstraße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	2	650	2,4%
Blumen (Indoor) / Zoo	1	100	2,7%
Gesundheit und Körperpflege	1	150	2,9%
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	< 50	0,7%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	950	2,4%
Bekleidung / Textilien	-	< 10	< 0,1%
Schuhe / Lederwaren	-	< 10	< 0,1%
GPK / Haushaltswaren	-	< 10	0,1%
Spielwaren / Hobbyartikel	-	-	-
Sport und Freizeit	-	< 10	0,1%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	-	< 10	< 0,1%
Wohneinrichtung	-	< 50	0,3%
Möbel	-	-	-
Elektro / Leuchten	-	< 10	0,1%
Elektronik / Multimedia	-	< 50	0,6%
Medizinische und orthopädische Art.	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baumarktsortimente	-	< 10	< 0,1%
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	-	< 50	0,1%
Sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	5	1.000	0,8%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

Nutzungsprofil des zentralen Bereichs Buchenstraße:

- Die Angebotsstrukturen des zentralen Bereichs Buchenstraße sind klar auf den kurzfristigen Bedarf ausgerichtet. Im Bereich der mittelfristigen und langfristigen Bedarfsstufen sind nur marginale Angebotsstrukturen vorhanden.

Erreichbarkeit:

- Verbindung des zentralen Bereiches mit dem übrigen Stadtgebiet über Averbruchstraße und Schloßstraße.
- **Stellplatzangebote** vor und hinter den Ladenzeilen umfangreich vorhanden.
- **ÖPNV-Anschluss** in der Buchenstraße an das städtische Busliniennetz.

Aufenthaltsqualität:

- Städtebaulich ansprechende Gestaltung im Umfeld des Quartiersmittelpunktes, geringfügige Einschränkung durch den ruhenden Verkehr.

4.4.6 Das Gewerbegebiet Mitte

Das Gewerbegebiet Mitte befindet sich nordöstlich der Dinslakener Innenstadt und ist von dieser durch die diagonal durch das Stadtgebiet verlaufende Bahntrasse getrennt. Die Unterführungen der Karl-Heinz-Klingen-Straße sowie der Hünxer Straße stellen die Anbindung an den nordöstlichen Ausgangspunkt der Dinslakener Innenstadt sicher. Im Westen stellt die Hünxer Straße und im Norden die Hanielstraße die Grenze des eindeutig gewerblich geprägten Areals dar. Im Osten wird das Gebiet durch die ehemalige Zechenbahn mit dahinterliegender Hochspannungstrasse begrenzt. Anbindungen in Richtung Hiesfeld bestehen über die Karl-Heinz-Klingen-Straße sowie Kregelstraße. Die gewerblichen Strukturen erstrecken sich in diesem flächenmäßig großen Areal auf einer Länge von bis zu 850 Metern in Nord-Süd Ausrichtung und bis zu 800 Metern in der West-Ost-Ausrichtung. Somit liegt das Gewerbegebiet zentral im Stadtgefüge, grenzt sich jedoch auch städtebaulich klar von den umgebenen Innenstadt- bzw. Wohnsiedlungsbereichen ab. Bedingt durch die Nutzungsstrukturen ist das Gewerbegebiet geprägt durch funktionale Gebäudestrukturen.

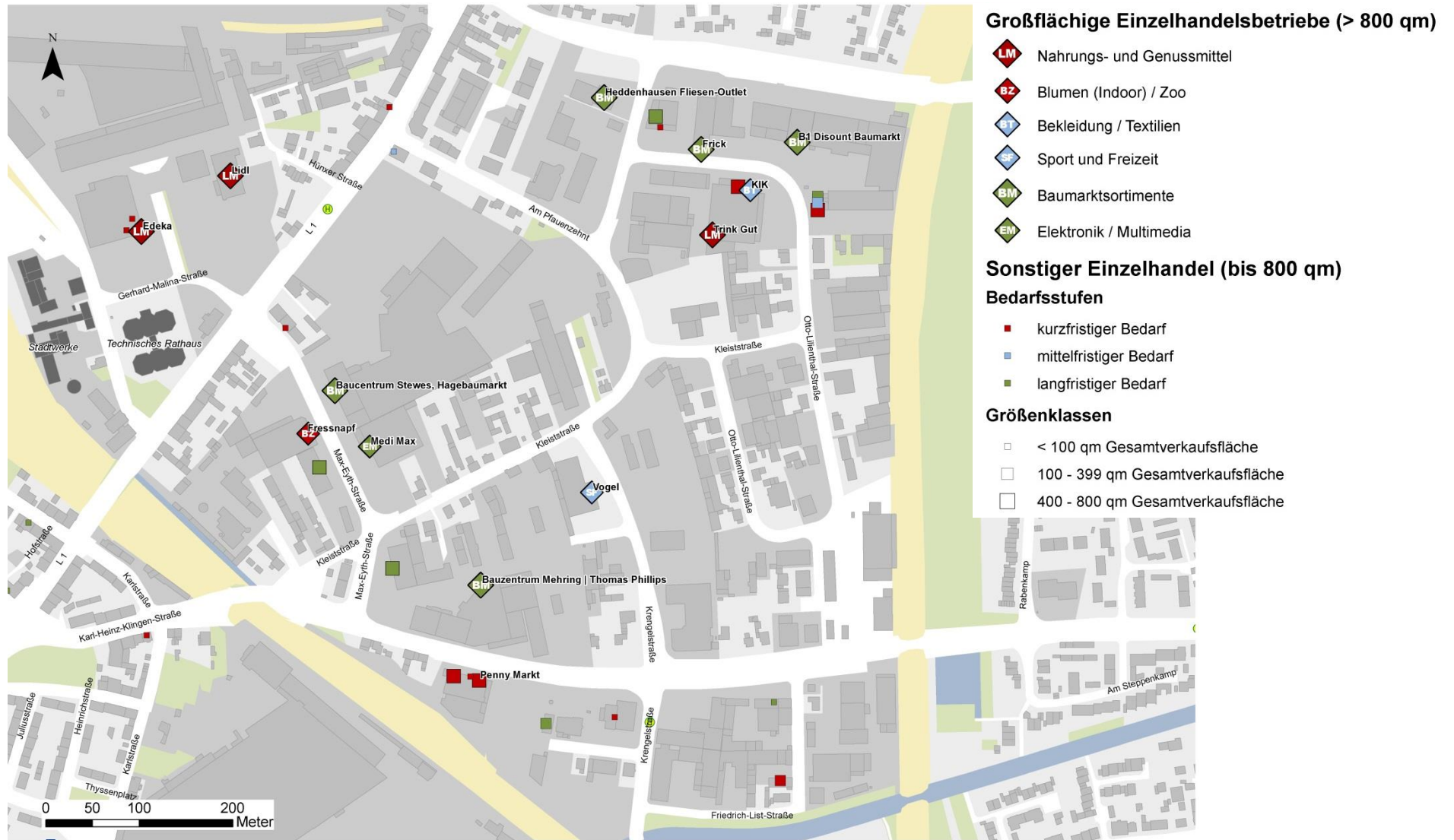
Innerhalb des Gewerbegebietes haben sich über die Jahre deutlich erkennbare Einzelhandelsstrukturen herausgebildet. Diese konzentrieren sich in großen Teilen in der Max-Eyth-Straße, der Karl-Heinz-Klingen-Straße sowie im nordöstlichen Bereich in der Otto-Lilienthal-Straße. Mit rd. 45.700 m² Verkaufsfläche stellt der Standort noch vor der Dinslakener Innenstadt die größte Verkaufsflächenkonzentration im Stadtgebiet dar. Ein Großteil dieser Verkaufsfläche ist dabei auf die elf vorhandenen großflächigen Einzelhandelsbetriebe zurückzuführen. Insgesamt sind am Standort aktuell 25 Anbieter ansässig, die u.a. auch durch umfangreiche Randsortimente mit Ausnahme der Warengruppen Uhren / Schmuck sowie medizinische und orthopädische Artikel einen zum Teil beachtlichen Angebotsumfang in allen Warengruppen aufweisen können. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich Bau- und Gartenmarktsortiment (zusammen rund 28.400 m² Verkaufsfläche) und der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (4.550 m² Verkaufsfläche). Der mit Abstand größte Anbieter ist das Bauzentrum Stewes mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 18.200 m². Die meisten Anbieter weisen eine deutliche Orientierung auf den Autokunden auf, dies wird durch die verkehrsgünstige Lage und das großzügige Stellplatzangebot

um die meisten Betriebe begünstigt. Abgerundet wird das hier vorhandene Einzelhandelsangebot durch zahlreiche Dienstleistungsangebote sowie gastronomische Betriebe.

Die im Gewerbegebiet Mitte angebotenen Waren (vor allem des langfristigen Bedarfsbereichs) ergänzen die Sortimentsstruktur der Dinslakener Innenstadt. Kritisch zu bewerten ist hingegen die Konzentration von nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten, da diese eine nicht unwesentliche Konkurrenzsituation für den Hauptgeschäftsbereich darstellen.

Die räumliche Angebotssituation des Ergänzungsbereiches Gewerbegebiet Mitte stellt sich wie folgt dar:

Karte 13: Einzelhandelsbesatz im Gewerbegebiet Mitte



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Lage und Struktur des Ergänzungsbereiches:

- **Städtebaulich nicht integrierte Lage** zwischen Hünxer Straße, Bahntrasse, Hanielstraße und ehemaliger Zechenbahn.
- **Flächenmäßig weitläufiger Bereich** mit dominierenden großflächigen Einzelhandelsbetrieben, gemischte Nutzungsstrukturen (Einzelhandel, Dienstleistung, produzierendes Gewerbe); Ausrichtung auf den autokundenorientierten Einkauf.
- Eindeutig gewerblich geprägte Strukturen ohne jegliche Aufenthaltsqualität.

Tabelle 14: Angebotssituation des Einzelhandels im Gewerbegebiet Mitte

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	8	4.550	16,6%
Blumen (Indoor) / Zoo	1	2.600	60,7%
Gesundheit und Körperpflege	-	100	1,9%
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	1	550	21,3%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	10	7.800	19,7%
Bekleidung / Textilien	1	1.100	11,7%
Schuhe / Lederwaren	-	< 50	0,5%
GPK / Haushaltswaren	-	450	13,4%
Spielwaren / Hobbyartikel	1	450	28,6%
Sport und Freizeit	1	1.000	49,1%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	3	3.000	16,2%
Wohneinrichtung	1	1.450	25,8%
Möbel	1	1.900	28,2%
Elektro / Leuchten	-	1.450	73,7%
Elektronik / Multimedia	2	1.600	55,9%
medizinische und orthopädische Art.	-	-	-
Uhren / Schmuck	-	-	-
Baummarktsortimente	8	25.100	88,1%
Gartenmarktsortimente	-	3.350	16,8%
Überwiegend langfristiger Bedarf	12	34.800	51,4%
Sonstige	-	100	29,4%
Gesamtsumme	25	45.700	36,2%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

Nutzungsprofil des Gewerbegebiet Mitte:

- Mit rund 45.700 m² Verkaufsfläche quantitativ bedeutendster Angebotsstandort im Dinslakener Stadtgefüge. Dies entspricht rund 36 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Klare Konzentration **großflächiger Einzelhandelsbetriebe**.
- Neben der Angebotskonzentration in den Warengruppen der **langfristigen Bedarfsgüter** umfangreiche Angebotsausstattung in der kurz- und mittelfristigen Bedarfsstufe.
- **Gewerblich geprägte Nutzungsstruktur (in Teilen Gemengelage)**, die in erster Linie durch unterschiedliche klein- wie großflächige Einzelhandelsangebote und produzierendes Gewerbe geprägt wird.

Erreichbarkeit:

- Verbindung des Ergänzungsbereiches mit dem übrigen Stadtgebiet über die **Karl-Heinz-Klingen-Straße sowie Hünxer Straße**.
- Umfangreiche **Stellplatzangebote** auf den jeweiligen Stellplatzflächen der großflächigen Einzelhandelsbetriebe.
- **ÖPNV-Anschluss** durch Anbindung über Haltestelle Gewerbegebiet Mitte an das städtische Busliniennetz.

Aufenthaltsqualität:

- Keine **Aufenthaltsqualität** vorhanden; bedingt durch gewerbliche Strukturen ohne besondere stadtgestalterische Qualität. Ausrichtung auf Autokunden.

Versorgungsfunktion:

- Bedeutender – mit Ausnahme der direkt angrenzenden Wohnsiedlungsbereiche – ausschließlich **autokundenorientierter Einzelhandelsstandort** der Stadt Dinslaken mit zum Teil **Ergänzungsfunktion des Angebots** des Hauptgeschäftsbereiches und der weiteren Zentren (Bau- und Gartenmarktsortimente), zum Teil **direkter Konkurrenzstandort** zu den Angeboten im Hauptgeschäftsbereich (zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Warengruppen).
- Einzelhandelsstandort mit **gesamtstädtischer** sowie in Teilen **regionaler Versorgungsfunktion**.

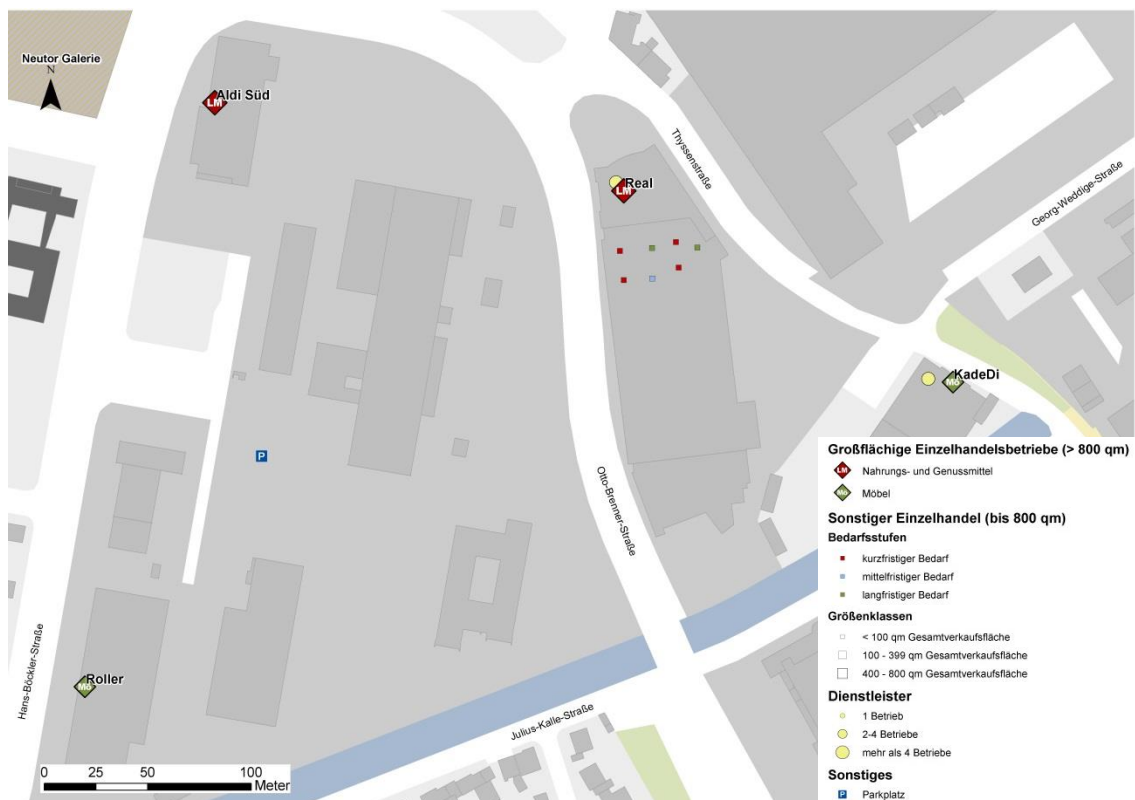
4.4.7 Der Ergänzungsbereich Thyssenstraße

Der Ergänzungsbereich Thyssenstraße liegt in städtebaulich nicht integrierter Lage in räumlicher Nähe zur Dinslakener Innenstadt zwischen der Thyssenstraße und der Otto-Brenner-Straße, die süd-östliche Grenze bildet der Rotbach. Mit rund 6.650 m² Verkaufsfläche stellt der Standort hinter dem Gewerbegebiet Mitte und der Dinslakener Innenstadt die drittgrößte Verkaufsflächenkonzentration im Stadtgebiet dar. Im Wesentlichen handelt es sich dabei um das SB-Warenhaus real (rund 5.200 m² Verkaufsfläche) mit den zugehörigen Konzessionären (sieben Einzelhandelsbetriebe), die im

selben Gebäudekomplex in einer kleinen Mall-Fläche dem SB-Warenhaus vorgelagert sind. Darüber hinaus befindet sich das Gebrauchtwarenkaufhaus KadeDi mit rund 1.200 m² Verkaufsfläche innerhalb des Ergänzungsbereiches. Das unmittelbare Standortumfeld wird überwiegend durch gewerbliche Großstrukturen von produzierendem Gewerbe und Industriebetrieben geprägt. Weiter westlich an der Hans-Böckler-Straße befinden sich mit dem Lebensmitteldiscounter Aldi und dem Möbel-fachmarkt Roller zwei weitere großflächige Einzelhandelsbetriebe.

Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (rd. 3.200 m² Verkaufsfläche). Darüber hinaus verfügt der Standort auch über nennenswerte Verkaufsflächengrößen in den Warengruppen Bekleidung / Textilien (rd. 950 m² Verkaufsfläche) und Möbel (rd. 800 m² Verkaufsfläche). Trotz der räumlichen Nähe zur Innenstadt und einer fußläufigen Anbindung an die Innenstadt ist dem Standort eine klare Autokundenorientierung zu attestieren. Eine fußläufige Frequentierung lässt sich kaum beobachten. Die räumliche Angebotssituation am Ergänzungsbereich Thyssenstraße stellt sich wie folgt dar:

Karte 14: Einzelhandelsbesatz Thyssenstraße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

Lage und Struktur des Ergänzungsbereiches:

- **Städtebaulich nicht integrierte Lage** zwischen Thyssenstraße und Otto-Brenner-Straße östlich der Dinslakener Innenstadt.
- Introvertierte Mall-Fläche eines SB-Warenhauses mit Konzessionären.
- Gewerblich und industriell geprägte Strukturen im Standortumfeld.

Tabelle 15: Angebotssituation des Einzelhandels am Standort Thyssenstraße

Warengruppe	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Anteil an der Gesamtverkaufsfläche
Nahrungs- und Genussmittel	4	3.200	11,7%
Blumen (Indoor) / Zoo	1	150	3,2%
Gesundheit und Körperpflege	-	300	5,3%
PBS / Zeitungen / Zeitschr. / Bücher	-	150	6,8%
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	5	3.800	9,6%
Bekleidung / Textilien	1	950	9,7%
Schuhe / Lederwaren	-	-	-
GPK / Haushaltswaren	-	400	11,9%
Spielwaren / Hobbyartikel	-	200	11,0%
Sport und Freizeit	-	100	4,9%
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	1	1.600	8,6%
Wohneinrichtung	1	150	2,8%
Möbel	1	800	11,7%
Elektro / Leuchten	-	100	4,8%
Elektronik / Multimedia	-	100	3,9%
Medizinische und orthopädische Art.	-	-	-
Uhren / Schmuck	1	< 50	3,8%
Baummarktsortimente	-	< 100	0,3%
Gartenmarktsortimente	-	-	-
Überwiegend langfristiger Bedarf	3	1.250	1,8%
Sonstige	-	-	-
Gesamtsumme	9	6.650	5,3%

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

Nutzungsprofil des Standortes Thyssenstraße:

- Mir rund 6.650 m² Verkaufsfläche quantitativ der drittgrößte Standort im Dinslakener Stadtgefüge. Dies entspricht rund 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche.
- Eindeutige Angebotskonzentration in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, nennenswertes Angebot auch in den Warengruppen Bekleidung / Textilien und Möbel.
- **Überwiegend Einzelhandelsnutzung** ergänzt um vereinzelte Dienstleistungsangebote, gewerbliches und industrielles Standortumfeld.

Erreichbarkeit:

- Verbindung des Ergänzungsbereiches mit dem übrigen Stadtgebiet über die **Otto-Brenner-Straße**.
- Umfangreiche **Stellplatzangebote** auf den Parkdecks des SB-Warenhauses.
- **Kein direkter ÖPNV-Anschluss** im unmittelbaren Standortumfeld.

Aufenthaltsqualität:

- Keine **Aufenthaltsqualität** vorhanden.

Versorgungsfunktion:

- **Autokundenorientierter Einzelhandelsstandort** der Stadt Dinslaken mit nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt.
- Gesamtstädtische Versorgungsfunktion, insbesondere Ausrichtung auf die nördlichen Teile des Siedlungsbezirkes Averbruch und die östlichen Siedlungsbereiche der Innenstadt.
- Zum Teil **direkter Konkurrenzstandort** zu den Angeboten im Hauptgeschäftsbereich (zentrenrelevante und nahversorgungsrelevante Warengruppen).

4.5 Wohnungsnahe Grundversorgung in der Stadt Dinslaken

Einen besonderen Stellenwert im Rahmen der Einzelhandelsstruktur, aber auch im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge, nimmt die Nahversorgung ein. Unter Nahversorgung beziehungsweise wohnungsnaher Grundversorgung wird in diesem Zusammenhang die Versorgung der Bürger mit Gütern und Dienstleistungen des kurzfristigen (täglichen) Bedarfs verstanden, die in räumlicher Nähe zum Konsumenten angeboten werden.¹⁴

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

¹⁴ Vgl. hierzu die Definition der Nahversorgung im Kapitel 2.1, S. 14-15

Eine rein quantitative Einordnung geschieht über die Betrachtung der Ausstattung mit Verkaufsfläche pro Einwohner im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (vgl. dazu Tabelle 16).

Gesamtstädtisch ergibt sich für die Stadt Dinslaken aufgrund der ermittelten Verkaufsfläche für die Warengruppe Lebensmittel ein Wert von 0,40 m² / Einwohner. Dieser liegt am oberen Rand des Bundesdurchschnitts von 0,35 m² – 0,40 m² Lebensmittelverkaufsfläche / Einwohner und weist somit in einer ersten gesamtstädtischen Einschätzung auf eine gute quantitative Ausstattung der Stadt hin. Im Vergleich mit dem einwohnerspezifischen Durchschnittswert der Verkaufsflächenausstattung dieser Warengruppe aller Städte zwischen 50.000 und 70.000 Einwohner aus der Junker + Kruse Datenbank von 0,38 m² Verkaufsfläche je Einwohner stellt sich dieser Wert positiv dar. Es kann davon ausgegangen werden, dass durch die Neuansiedlung im Rahmen der Neutor Galerie dieser Wert leicht ansteigen wird, sofern die bestehenden Anbieter am Markt verbleiben. Des Weiteren ist dieser Wert aber auch in einen strukturellen und räumlichen Zusammenhang zu stellen.

Tabelle 16: Quantitative Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Siedlungsbezirken

Siedlungsbezirk	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ²	Verkaufsflächenausstattung pro Einwohner in m ²
Averbruch	8	4.650	0,79
Blumenviertel	21	7.900	1,14
Eppinghoven	5	550	0,14
Feldmark	17	4.550	0,37
Grafschaft	-	-	-
Hagenviertel	5	650	0,14
Hiesfeld	23	4.050	0,26
Innenstadt	25	3.400	0,43
Lohberg	11	850	0,15
Oberlohberg	5	650	0,14
Gesamt	120	27.300	0,40

Quelle: eigene Darstellung und Berechnung, auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Dinslaken, Juli 2012, gerundete Werte

Bei einer Betrachtung der Kennzahlen in den statistischen Teilräumen wird deutlich, dass es im Hinblick auf die Lebensmittelverkaufsflächenausstattung zum Teil erhebliche, entsprechend der Einwohnergröße bzw. der vorhandenen Mantelbevölkerung, Unterschiede gibt. Diese sind jedoch im Einzelnen immer auch einer differenzierteren räumlichen und strukturellen Analyse auf Ebene der Siedlungsbezirke zu unterziehen sowie in einen gesamtstädtischen Zusammenhang zu stellen. Denn je nach Lage und Größe können hier Einzelhandelsbetriebe (insbesondere auch Standortgemeinschaften) innerhalb eines Ortsteils durchaus auch eine Versorgungsfunktion für benachbarte

Siedlungsbezirke, die auf der einen Seite in einem entsprechenden räumlichen Kontext liegen bzw. auf der anderen Seite selbst ein quantitatives Defizit aufweisen, übernehmen, so dass sich einige Werte relativieren lassen.

- Die Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel pro Einwohner in der **Dinslakener Innenstadt** ist mit **0,43 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner**, das entspricht rund 3.400 m² Verkaufsfläche, sowohl im Hinblick auf den Bundesdurchschnitt (0,35 m² – 0,40 m² pro Einwohner) als auch auf den gesamtstädtischen Durchschnitt (0,40 m² pro Einwohner) als leicht überdurchschnittlich einzustufen. Das hier bestehende Lebensmitteleinzelhandelsangebot geht somit in der Versorgungsbedeutung über die Innenstadt hinaus. Hierbei gilt es jedoch die derzeit ungesicherte Betreiber-situation der einzigen zwei strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Edeka, Netto) zu berücksichtigen. Sie vereinen zusammen derzeit 2.400 m² Verkaufsfläche, somit ist die Grundversorgungssituation in der Innenstadt folglich bei drohender Aufgabe eines oder beider Betreiber akut gefährdet. Zielsetzung sollte es daher sein, das nahversorgungsrelevante Angebot der Innenstadt zukünftig zu sichern und zu stärken.
- Im einwohnerreichsten Siedlungsbezirk **Hiesfeld** stellt sich die quantitative Grundversorgungssituation mit einem Ausstattungswert von **0,26 m² Lebensmittelverkaufsfläche pro Einwohner**, das entspricht rund 4.050 m² Verkaufsfläche, als unterdurchschnittlich dar. Ein Grund hierfür liegt unter anderem in der Aufgabe des ehemaligen Aldi Marktes im zentralen Bereich Hiesfeld. Die noch verbliebenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter Kaiser´s (knapp 500 m² Verkaufsfläche) und Netto (knapp 700 m² Verkaufsfläche) im zentralen Bereich entsprechen ebenfalls nicht mehr den heute marktgängigen Verkaufsflächengrößen. Im Siedlungsbezirk existieren darüber hinaus noch ein solitärer Standort in städtebaulich integrierter Lage an der Kurt-Schumacher-Straße, dessen Angebotsstrukturen (rund 1.000 m² Verkaufsfläche, ergänzende grundversorgungsrelevante Angebote im Standortumfeld) als zukunftsfähig einzuordnen sind sowie ein großflächiger Lebensmitteldiscounter im Gewerbegebiet Süd, der aufgrund der städtebaulich nicht integrierter Lage keinen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten kann.
- Der ebenfalls einwohnerreiche Siedlungsbezirk **Feldmark** verfügt über eine einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung von **0,37 m² pro Einwohner** und stellt sich somit leicht unterdurchschnittlich dar. Positiv hervorzuheben ist, dass sich vier strukturprägende Lebensmittelbetriebe innerhalb des zentralen Bereiches Augustastraße befinden. Der zweite strukturprägende Standort im Siedlungsbezirk befindet sich mit dem Lebensmitteldiscounter Lidl (rund 700 m² Verkaufsfläche) und dem Naturhof (rund 100 m² Verkaufsfläche) im südlichen Bereich der Hedwigstraße.
- Mit rund 7.900 m² Verkaufsfläche liegt der größte Anteil der Lebensmittelverkaufsfläche im Siedlungsbezirk **Blumenviertel**. Insgesamt verfügt der Siedlungsbezirk über drei strukturprägende Anbieter (ein Edeka Verbrauchermarkt und zwei Lebensmitteldiscounter) mit 4.000 m² Gesamtverkaufsfläche. Ent-

sprechend hoch fällt die einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung mit weit überdurchschnittlichen **1,14 m² pro Einwohner** aus. Der überwiegende Anteil dieser Verkaufsfläche liegt jedoch in städtebaulich nicht integrierten Lagen (Gewerbegebiet Mitte und Streulage) und trägt somit nur in Teilen zur wohnungsnahen Grundversorgung bei. Die einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung zeigt deutlich, dass diese weit über die reine Nahversorgungsfunktion hinausgehen. Insbesondere die nördlichen Wohnsiedlungsbereiche des Siedlungsbezirkes Blumenviertel liegen zudem in fußläufiger Erreichbarkeit zu den strukturprägenden Anbietern im zentralen Bereich Augustastraße.

- Im Siedlungsbezirk **Averbruch** sind neben dem strukturprägenden Anbieter Netto im zentralen Bereich Buchenstraße auch das einzige SB-Warenhaus (real) sowie ein großflächiger Lebensmitteldiscounter (Aldi Süd) ansässig. Im Gegensatz zum Anbieter Netto liegen letztere jedoch in städtebaulich nicht integrierter Lage und zudem in den gewerblich geprägten nördlichen Teilbereich des Siedlungsbezirkes. Die überdurchschnittliche einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung von **0,79 m² pro Einwohner** ist daher zu relativieren. Das Angebot in fußläufiger Erreichbarkeit der Wohnsiedlungsbereiche fällt entsprechend gering aus und ist daher zu sichern und zu stärken.
- Trotz elf Anbietern in der relevanten Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verfügt der Siedlungsbezirk **Lohberg** nur über eine einwohnerspezifische Verkaufsflächenausstattung von **0,15 m² pro Einwohner**. Dieser als deutlich zu niedrig einzustufende Wert wird durch die perspektivische Entwicklungen des ehemaligen Zechengeländes und dem damit einhergehenden Einwohnerwachstum weiter abfallen. Als strukturprägende Anbieter sind derzeit lediglich die beiden Lebensmittelmärkte im zentralen Bereich Lohberg aktiv. Beide entsprechen dabei nicht mehr heute marktgängigen Verkaufsflächengrößen moderner und zukunftsfähiger Lebensmittelanbieter. Insofern kann das Zentrum seiner Versorgungsfunktion derzeit nicht gerecht werden. Unter Berücksichtigung der Entwicklungsmaßnahmen auf dem Zechengelände ist das Angebot entsprechend auszubauen.
- Der Siedlungsbezirk **Oberlohberg** weist mit **0,14 m² pro Einwohner** eine ähnlich geringe Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel auf. Der ansässige strukturprägende Betrieb liegt zudem in städtebaulich nicht integrierter Lage¹⁵. In Oberlohberg ist bei der wohnungsnahen Grundversorgungssituation jedoch die geringe Mantelbevölkerung, verbunden mit einer geringen Einwohnerdichte und dispersen Siedlungsstruktur zu berücksichtigen.
- Ein weiterer strukturprägender Lebensmittelanbieter liegt zentral im Siedlungsbezirk **Hagenviertel** in städtebaulich integrierter Lage und deckt somit weite Teile des Siedlungsbezirkes in nahversorgungsrelevanten Aspekten (fußläufige Erreichbarkeit) ab. Zwar handelt es sich um einen relativ frisch sanierten Edeka

¹⁵ Diese Einordnung zielt im Wesentlichen auf die fußläufige Erreichbarkeit des Betriebes ab, die insbesondere aufgrund fehlender Fußwegeverbindungen in die Wohnsiedlungsbereiche östlich der Gärtnerstraße als eingeschränkt zu bewerten ist. Zudem ist die Anbindung des Marktes an die Gärtnerstraße deutlich auf den autokundenorientierten Versorgungseinkauf ausgerichtet.

Markt, jedoch entspricht dieser mit rund 600 m² Verkaufsfläche nicht mehr den heute marktgängigen Verkaufsflächengrößen. Mit der geringen Gesamtverkaufsfläche von rund 650 m² verfügt der Siedlungsbezirk über eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung im Lebensmitteleinzelhandel (**0,14 m² pro Einwohner**), so dass hier die Empfehlung gilt, die wohnungsnah Grundversorgungssituation zu sichern und auszubauen.

- In den Siedlungsbezirken **Eppinghoven** und **Grafschaft** sind nur marginale bzw. gar keine Lebensmitteleinzelhandelsstrukturen nachzuweisen. Beide Siedlungsbezirke verfügen über keinen eigenen strukturprägenden Anbieter. Das vorhandene Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln ist deutlich eingeschränkt und besteht aus drei Hofläden, einer Metzgerei sowie einem Tankstellenshop. Im Hinblick auf eine wohnungsnah Grundversorgung gilt es hierbei jedoch die zum Teil sehr lose Siedlungsstruktur mit einer sehr geringen Einwohnerdichte zu berücksichtigen.

Im Hinblick auf die Stärkung der Grundversorgung durch zusätzliche, strukturprägende Lebensmittelanbieter ist festzuhalten, dass aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht eine entsprechende Mantelbevölkerung (einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial) vorhanden sein muss. Sie liegt im Hinblick auf heutige Marktzutrittsgrößen bei rund 5.000 Einwohnern. Diese Schwelle ist in den Siedlungsbezirken Grafschaft und Eppinghoven signifikant unterschritten. Oberlohberg und Hagenviertel liegen mit rund 4.600 bzw. 4.700 Einwohnern knapp unterhalb der notwendigen Mantelbevölkerung. Insbesondere das Hagenviertel weist aber relativ kompakte Siedlungsstrukturen auf.

Ergänzend zur rein quantitativen Betrachtung wurde eine strukturelle sowie räumliche Bewertung der Einzelhandelsstandorte vorgenommen.

Im Hinblick auf die Bewertung struktureller Aspekte der Grundversorgung werden folgende strukturprägende Betriebstypen mit einem Kernsortiment Nahrungs- und Genussmittel unterschieden, die alle in Dinslaken vertreten sind:

Begriff/ Betriebsform	Erläuterung
Lebensmitteldiscounter	Selbstbedienung, umschlagstarke Artikel, aggressive Niedrigpreispolitik, z.B. Aldi, Penny, Lidl, Netto. Heutige Marktzutrittsgröße i.d.R. 800-1.000 m ² Verkaufsfläche.
SB-Warenhaus ab 5.000 m ² VKF	Einzelhandelsgroßbetrieb, Discount-Prinzip, Selbstbedienung, Verkaufsfläche mind. 5.000 m ² , umfassendes Sortiment mit <u>Schwerpunkt Nahrungs- und Genussmittel</u> / Standort häufig in Stadtrandlagen, weiträumige Kundenparkplätze (z.B. Real, Kaufland).
Supermarkt 400-1.499 m ² VKF	Selbstbedienung, Lebensmitteleinzelhandelsgeschäft mit einer Verkaufsfläche von mind. 400 m ² , Lebensmittel einschließlich Frischwaren, Non-Food-Anteil nicht über 25 % der Gesamtverkaufsfläche. Übliche Größenordnung: 1.200- 1.500 m ² Verkaufsfläche.
Verbrauchermarkt 1.500-4.999 m ² VKF	Großflächiger Einzelhandelsbetrieb, Verkaufsfläche mind. 1.500 m ² , Selbstbedienung, breites und tiefes Sortiment an Nahrungs- und Genussmitteln und an Ge- und Verbrauchsgütern des kurz- und mittelfristigen Bedarfs, häufig Dauerniedrigpreispolitik oder Sonderangebotspolitik, Standort meist autokundenorientiert.

Quelle: eigene Zusammenstellung

Darüber hinaus ergänzen Lebensmittel-SB-Läden (kleine Selbstbedienungs-Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit weniger als 200 m² Verkaufsfläche), Lebensmittel-SB-Märkte (kleine Selbstbedienungs-Lebensmitteleinzelhandelsgeschäfte mit 200 bis 400 m² Verkaufsfläche, auch Frischwaren sowie integrierte Non-Food-Waren), Fach- und Spezialgeschäfte (z.B. Kaffee-, Tee- oder Süßwarenfachgeschäfte) sowie Lebensmittelhandwerksbetriebe (Bäckereien, Fleischereien) das Grundversorgungsangebot. In Siedlungsbereichen mit einer geringen Mantelbevölkerung können diese kleinflächigen Betriebe einen wichtigen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung leisten. Sie unterliegen nicht den bauplanungsrechtlichen Steuerungsmöglichkeiten im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO (großflächiger Einzelhandel).

Der Betriebsformenmix im Bereich Nahrungs- und Genussmittel stellt sich in Dinslaken differenziert dar:

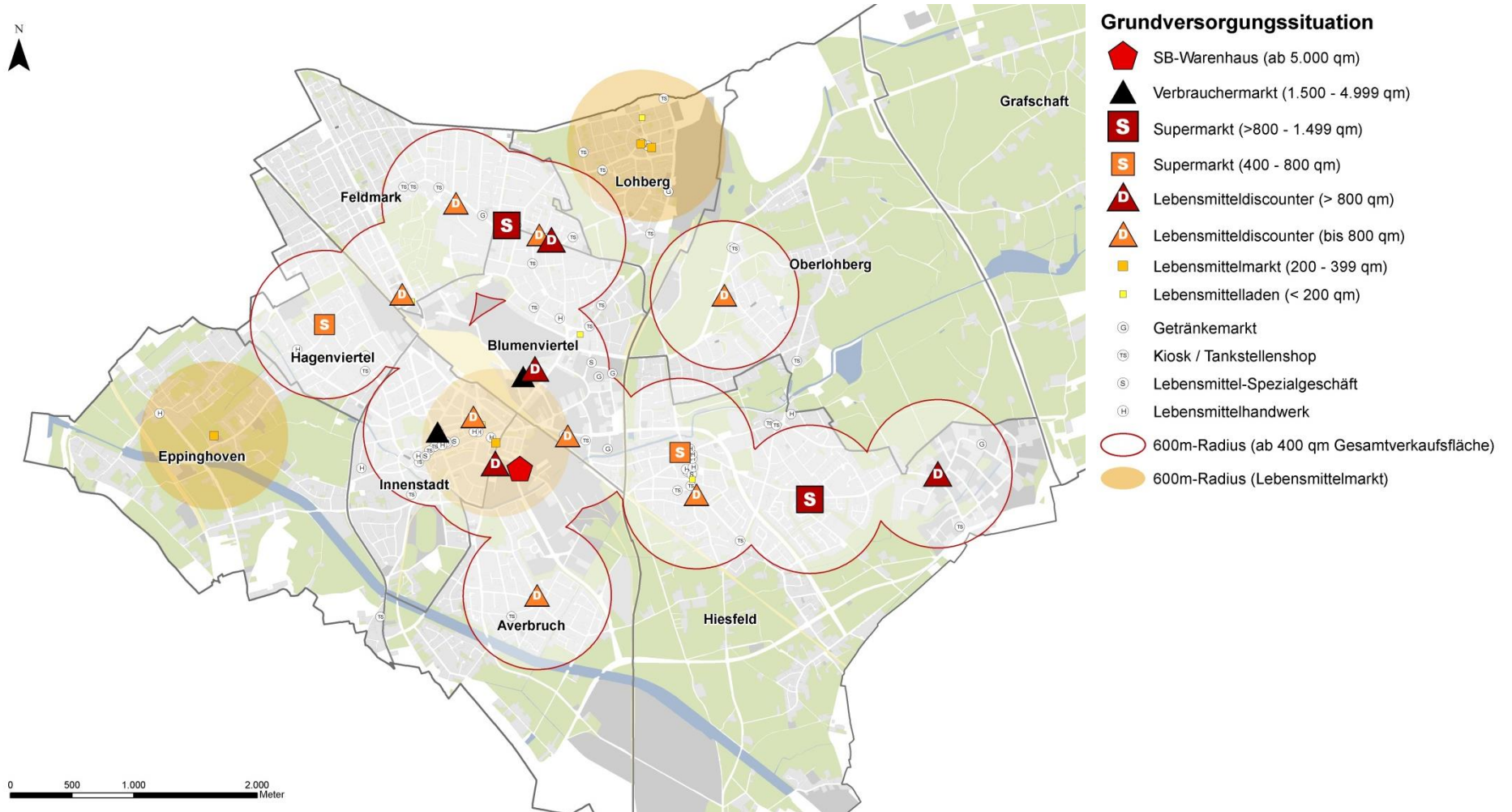
- Unter den strukturprägenden Betriebstypen befinden sich in Dinslaken ein SB-Warenhaus, zwei Verbrauchermärkte, vier Supermärkte sowie zwölf Lebensmitteldiscounter. Somit verfügt Dinslaken mit allen Betriebstypen über einen ausgeglichenen Betriebstypenmix mit einer üblichen Tendenz zur Discountlastigkeit. Ergänzt werden sie durch Lebensmittelfachgeschäfte und Betriebe des Lebensmittelhandwerks.

Zur räumlichen Bewertung der Einzelhandelsstandorte wird die fußläufige Erreichbarkeit von Lebensmittelbetrieben als Bewertungsmaßstab herangezogen. Unterschiedliche wissenschaftliche Untersuchungen haben ein Entfernungsmaß von ca. 500 bis 1.000 Meter als maximal akzeptierte Distanz herausgestellt. Dabei handelt es sich um eine kritische Zeit-Weg-Schwelle für Fußgängerdistancen. Dieser Radius ist als anzuset-

zende Entfernung zwischen Wohnstandorten und Standorten mit Grundversorgungsangeboten allgemein anerkannt.

Karte 15 zeigt die strukturprägenden Lebensmittelanbieter im Dinslakener Stadtgebiet mit einem Luftlinienradius von 600 m sowie die die Nahversorgung ergänzenden kleinteiligen Lebensmittelanbieter.

Karte 15: Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte in Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken und Erhebung Junker + Kruse Juli 2012

- In den zentralen Siedlungsbereichen des Dinslakener Stadtgebietes liegen alle Wohnsiedlungsbereiche in fußläufiger Entfernung zu einem strukturprägenden Lebensmittelanbieter. Im Teilbereich der Innenstadt und in den Siedlungsbezirken Feldmark und Hiesfeld sind sogar mehrfache Überlappungen der Radien fußläufiger Erreichbarkeit feststellen, die nicht zuletzt auch auf einen hohen quantitativen Ausstattungsgrad schließen lassen.
- Räumliche Versorgungsdefizite ergeben sich im Rahmen einer ersten Einschätzung innerhalb des Siedlungsgefüges von Dinslaken vornehmlich in den nördlichen Siedlungsrandbereichen von Feldmark, im südwestlichen Bereich der Innenstadt und Averburch sowie an den Siedlungsrandbereichen von Oberlohberg und Hiesfeld.
- Auch in den Wohnsiedlungsbereichen von Lohberg und Eppinghoven wird mit den ansässigen Lebensmittelmärkten mit einer Verkaufsfläche von bis zu 400 m² die Grundversorgung nur unzureichend sichergestellt.

Bei der Bewertung der räumlichen Versorgungssituation sind vor dem Hintergrund einer durchschnittlichen quantitativen Verkaufsflächenausstattung vor allem aber auch übergeordnete stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen heranzuziehen. Dabei sind Standorte außerhalb zentraler Bereiche im Hinblick auf die Schaffung eines engmaschigen, flächendeckenden Netzes bei der Versorgung mit Lebensmitteln nur dann zusätzlich notwendig, wenn sie zur Schließung von Versorgungslücken beispielsweise im nördlichen Bereich des Siedlungsbezirkes Feldmark beitragen. Im Hinblick auf eine zentrenstärkende Stadtentwicklung sind dabei nur jene Standorte sinnvoll, von denen keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf bestehende Zentren oder deren Entwicklungsmöglichkeiten ausgehen und denen eine Nahversorgungsfunktion für den umliegenden Wohnbereich zukommt.

5 Nachfragesituation in der Stadt Dinslaken

Sowohl für die Ermittlung möglicher absatzwirtschaftlicher Spielräume als auch für die Bewertung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten sind, neben der Kenntnis der relevanten Einzelhandels- und Angebotsstrukturen in Dinslaken, speziell auch die monetären Gegebenheiten auf der Nachfrageseite von Bedeutung. Dazu wird auf unterschiedliche Quellen zurückgegriffen, die eine absatzwirtschaftliche Einordnung des bestehenden Dinslakener Einzelhandels ermöglichen.

5.1 Nachfragepotenzial der Stadt Dinslaken

Zur Abbildung der aktuellen Nachfragesituation wird in der vorliegenden Untersuchung auf sekundärstatistische Rahmendaten der IFH Retail Consultants GmbH, Köln zurückgegriffen. Diese werden durch die IfH-Marktforschung bundesweit ermittelt und aktuell fortgeschrieben. Anhand der Bevölkerung und einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten lässt sich das in einem Gebiet vorhandene Kaufkraftpotenzial im Einzelhandel gesamt und nach Sortimentsgruppe bzw. Warengruppen ermitteln.

Das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in Dinslaken stellt sich wie folgt dar:

Tabelle 17: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dinslaken 2012 in Mio. Euro nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro
Nahrungs- und Genussmittel	147,3
Blumen (Indoor) / Zoo	7,2
Gesundheit und Körperpflege	23,8
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	13,9
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	192,2
Bekleidung / Textilien	34,6
Schuhe / Lederwaren	9,5
Glas, Porzellan, Keramik / Haushaltswaren	4,9
Spielwaren / Hobbyartikel	8,1
Sport und Freizeit	6,8
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	63,9
Wohneinrichtung	9,3
Möbel	20,9
Elektro / Leuchten	10,4
Elektronik / Multimedia	28,5
Medizinische und orthopädische Artikel	5,2
Uhren / Schmuck	4,5
Baummarktsortimente	32,0
Gartenmarktsortimente	5,7
Überwiegend langfristiger Bedarf	116,4
sonstige	3,0
Summe	375,6

Quelle: IFH Retail Consultants GmbH, Köln – Einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenziale 2012

Diesem monetären Kaufkraftpotenzial von rund 376 Mio. Euro liegt - unter Berücksichtigung der aktuellen Einwohnerzahlen - das örtliche Kaufkraftniveau der Stadt Dinslaken zugrunde. Die sogenannte einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer beschreibt das Verhältnis der örtlich vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft pro Einwohner zur einzelhandelsrelevanten einwohnerbezogenen Kaufkraft in der gesamten Bundesrepublik. Dabei gibt sie die Abweichung der Pro-Kopf-einzelhandelsrelevanten Kaufkraft vom Bundesdurchschnitt ($D=100$) an. Derzeit ergibt sich in der Stadt Dinslaken eine einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer von 101,9, d.h. dass das Kaufkraftniveau der Dinslakener Bevölkerung rund zwei Prozent über den Durchschnittswerten der bundesweit ermittelten Kaufkraftdaten liegt. Im regionalen Vergleich weist die Stadt Dinslaken somit ein leicht überdurchschnittliches Kaufkraftniveau auf (siehe Kapitel 3.3).

5.2 Einzugsgebiet

Vor dem Hintergrund der immer weiter steigenden Mobilität für die Versorgung mit insbesondere mittel- und langfristigen Bedarfsgütern vollziehen sich räumliche Austauschbeziehungen zwischen Einzelhandelszentren und Wohnorten der Nachfrager. Im Zuge zunehmender Mobilitätsanforderungen werden erhöhte Zeit- und Entfernungswiderstände sowohl für das Einkaufen als auch die Funktionen Arbeit, Dienstleistungsanspruchnahme und Freizeitgestaltung wahrgenommen. Daneben führen auch Einzelhandelsagglomerationen, deren kollektives Einzugsgebiet über das der einzelnen, jeweils dort angesiedelten Betriebe bzw. Betriebsformen hinausgeht, zur Vergrößerung des Einzugsgebietes einer Stadt als Einzelhandelsstandort. Andererseits ist aber auch zu berücksichtigen, dass ab spezifischen Raum-Zeit-Distanzen (Entfernung zur Innenstadt bzw. zum Einkaufsstandort) die Bereitschaft der Kunden abnimmt, diese aufzusuchen, weil wiederum andere Zentren bzw. Standorte geringere Raum-Zeit-Distanzen aufweisen. Aus diesem räumlichen Spannungsgeflecht resultiert schließlich ein Einzugsgebiet.

Zur **empirischen Bestimmung des Einzugsgebiets des Dinslakener Einzelhandels** wurde im Juli 2012 eine Kundenherkunftserhebung in ausgewählten Dinslakener Einzelhandelsbetrieben durchgeführt. Hierbei wurden Kunden von Montag, dem 23. bis Samstag, den 28. Juli 2012 beim Bezahlvorgang nach ihrer Postleitzahl bzw. ihrem Wohnort befragt. In der kumulierten Betrachtung aller erhobenen Daten lässt sich aus dem räumlichen Spannungsgeflecht von Angebots- und Nachfragestandorten ein Einzugsgebiet ermitteln. Aufgrund der nur geringen Anzahl von Teilnehmern (6 % aller Dinslakener Einzelhandelsbetriebe mit 6.600 erfassten Kunden¹⁶) sind jedoch nur grobe Tendenzaussagen zum Verflechtungsbereich des Dinslakener Einzelhandels möglich. Diese ergänzen die räumlich-strukturelle Abgrenzung des Dinslakener Einzugsgebietes aus fachlicher Sicht.

¹⁶ Der übermäßige Kundenanteil (knapp 49 % aller Kunden) eines einzelnen Einzelhandelsbetriebs schränkt die Aussagekraft der empirischen Daten zusätzlich ein.

Kerneinzugsgebiet

Das Stadtgebiet Dinslaken mit einem Kundenpotenzial von rund 68.600 Einwohnern wird als Kerneinzugsgebiet definiert. Knapp 60 % aller erfassten Kunden des Dinslakener Einzelhandels stammt aus diesem Bereich.

Naheinzugsgebiet

Darüber hinaus sind noch deutliche Verflechtungen in das **Naheinzugsgebiet** mit den Dinslakener Nachbargemeinden Voerde und Hünxe sowie den Duisburger Stadtteil Walsum und den Oberhausener Stadtteil Sterkrade-Nord festzustellen. Rund ein Viertel der erfassten Kunden stammen aus dem Naheinzugsgebietes, das insgesamt einem Kundenpotenzial von rd. 127.500 Einwohnern entspricht.

Ferneinzugsgebiet

Das **Ferneinzugsgebiet** (rd. 3 % aller erfassten Kunden) bilden die Kommunen Wesel und Schermbeck im näheren regionalen Umfeld der Stadt Dinslaken. Aus diesen Bereichen besuchen die Kunden mit einer gewissen Regelmäßigkeit den Dinslakener Einzelhandel, dabei weisen sie jedoch eine wesentlich stärkere räumliche Einkaufsorientierung auf andere Standorte auf und sind demnach nicht hauptsächlich auf den Einzelhandel in Dinslaken ausgerichtet. Kunden aus dem Ferneinzugsgebiet spielen vor allem bei Anbietern von Waren der mittel- und langfristigen Bedarfsstufe eine Rolle.

Streuumsätze

Als sogenannte Streuumsätze des Dinslakener Einzelhandels werden „Zufallseinkäufe“ von Personen von außerhalb des abgegrenzten Einzugsgebietes bezeichnet. Rund 15 % der ermittelten Kunden des Dinslakener Einzelhandels kommen aus diesem Streugebiet.

Insgesamt ergibt sich somit für den Einzelhandel in Dinslaken ein Kundenpotenzial von rd. 270.000 Einwohnern, wobei zu berücksichtigen ist, dass die Anteile an dem damit verbundenen Kaufkraftpotenzial, das durch den Dinslakener Einzelhandel abgeschöpft werden könnte, sich mit zunehmender Entfernung von Dinslaken stark verringern.

5.3 Umsätze und Zentralitäten des Einzelhandels in der Stadt Dinslaken

Als wesentliche Ansatzpunkte zur Bestimmung der Leistungsfähigkeit des Dinslakener Einzelhandels kann der generierte Umsatz der ortsansässigen Betriebe, der sich aus der Kaufkraftbindung vor Ort sowie den Zuflüssen von außerhalb des Stadtgebietes zusammensetzt sowie die einzelhandelsrelevante Zentralität (Verhältnis zwischen örtlichem einzelhandelsrelevantem Umsatz zu lokalem einzelhandelsrelevantem Kaufkraftpotenzial) herangezogen werden.

Bei der Ermittlung der aktuellen Umsätze werden nicht nur die ermittelten Verkaufsflächen pro Warengruppe sowie die sortimentsgruppenspezifischen bundesdurchschnittlichen Umsatzkennwerte angesetzt, sondern vielmehr die konkrete Situation vor Ort berücksichtigt. Dazu zählen insbesondere die unterschiedliche Flächenproduktivität der Vertriebsformen, die spezifischen

Kennwerte einzelner Anbieter sowie die Berücksichtigung der detaillierten Angebotsstrukturen in Dinslaken.

Die Zentralität wird durch das Verhältnis zwischen dem errechneten Einzelhandelsumsatz und dem lokal vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial errechnet. Sie zeigt an, wie viel der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft im Saldo am Standort durch den niedergelassenen Einzelhandel gebunden werden kann. Ein Wert von 1 bedeutet, dass der Einzelhandelsumsatz genau so groß ist wie die lokal vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft im entsprechenden Sortiment; Werte über 1 deuten auf Zuflüsse von außen und einen entsprechend leistungsstarken Einzelhandel hin, während Abweichungen unterhalb des Basiswertes von 1 auf Kaufkraftabflüsse und entsprechende Strukturschwächen hinweisen können.

Hochgerechnet auf den Verkaufsflächenbestand und im Verhältnis zur lokalen Kaufkraft ergeben sich daraus für die einzelnen Warengruppen folgende sortimentspezifische Umsätze sowie Zentralitäten für das Jahr 2012:

Tabelle 18: Geschätzte branchenspezifische Umsätze und Zentralitäten des Dinslakener Einzelhandels

Hauptbranche/Sortiment	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	134,2	147,3	0,91
Blumen (Indoor) / Zoo	8,0	7,2	1,10
Gesundheit und Körperpflege	27,4	23,8	1,15
PBS / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher	10,6	13,9	0,76
Überwiegend kurzfristiger Bedarf	180,2	192,2	0,94
Bekleidung / Textilien	31,9	34,6	0,92
Schuhe / Lederwaren	8,1	9,5	0,85
GPK / Haushaltswaren	7,2	4,9	1,48
Spielwaren / Hobbyartikel	5,3	8,1	0,66
Sport und Freizeit	5,7	6,8	0,83
Überwiegend mittelfristiger Bedarf	58,2	63,9	0,91
Wohneinrichtung	9,8	9,3	1,06
Möbel	9,2	20,9	0,44
Elektro / Leuchten	5,8	10,4	0,55
Elektronik / Multimedia	21,2	28,5	0,74
Medizinische und orthopädische Artikel	9,7	5,2	1,85
Uhren / Schmuck	7,4	4,5	1,67
Baumarktsortimente	39,6	32,0	1,24
Gartenmarktsortimente	14,1	5,7	2,49
Überwiegend langfristiger Bedarf	116,8	116,5	1,00
Sonstiges	1,0	3,0	0,33
Summe/ Ø	356,2	375,6	0,95

Quelle: eigene Erhebungen sowie Berechnungen auf Grundlage der Einzelhandelserhebung Junker + Kruse Juli 2012; IFH RETAIL CONSULTANTS GmbH, Köln 2012, gerundete Werte

Insgesamt setzt der Einzelhandel in Dinslaken im Jahr 2012 über alle Warengruppen rund 356 Mio. Euro um. Dies entspricht einer gesamtstädtischen Zentralität von 0,95.

- Den weitaus größten Einzelanteil am Umsatz in den verschiedenen Warengruppen nimmt die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ein, die mit rund 134,2 Mio. Euro rund 38 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes in Dinslaken umfasst. Den zweithöchsten Umsatzanteil (rund 11 %) erreicht, entsprechend der zweitgrößten Verkaufsflächenausstattung in der Stadt, mit rund 40 Mio. Euro in Dinslaken das nicht zentrenrelevante Baumarktsortiment. Erst an dritter Stelle folgt mit rund 32 Mio. Euro (rd. 9 %) die innerstädtische Leitbranche Bekleidung / Textilien.

- Differenziert nach den Bedarfsstufen des Einzelhandels entfällt mit rd. 180 Mio. Euro über 50 % des Dinslakener Einzelhandelsumsatzes auf die Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs. Weitere rd. 33 % des Umsatzes generieren die Anbieter von Warengruppen der langfristigen Bedarfsstufe. Die mittelfristigen Angebote des Dinslakener Einzelhandels, die in der Regel zentrenrelevant sind und deshalb eine hohe Bedeutung für die Ausstrahlungskraft der städtischen Zentren, insbesondere des Hauptgeschäftsbereichs besitzen, umfassen nur rd. 16 % des Dinslakener Einzelhandelsumsatzes (rd. 58 Mio. Euro). Dies lässt auf Angebotsdefizite in diesen Warengruppen schließen.
- Im Hauptgeschäftsbereich von Dinslaken wird mit rund 95 Mio. Euro der höchste stadträumliche Umsatzanteil mit rd. einem Viertel (26 %) der Umsätze des Dinslakener Einzelhandels generiert. Das Gewerbegebiet Mitte, das verkaufsflächenmäßig die Innenstadt überrundet, stellt mit rd. 90 Mio. Euro den zweitumsatzstärksten Standort im Dinslakener Stadtgefüge dar.
- Im Hinblick auf die Realisierung der Neutor Galerie in der Innenstadt ist ein deutlicher Anstieg des innerstädtischen sowie des damit verbundenen jährlichen Einzelhandelsumsatzes in Dinslaken zu erwarten.
- Für die Stadt Dinslaken ergibt sich derzeit eine Zentralität von **0,95** über alle Bedarfsstufen und Warengruppen. Demnach ist der lokale Einzelhandel momentan **nicht in der Lage**, das in der Stadt vorhandene **Kaufkraftpotenzial voll zu binden**. Rund fünf Prozent der Dinslakener Kaufkraft fließen damit rechnerisch an Konkurrenzstandorte außerhalb des Stadtgebiets ab. In Summe kann lediglich in der **langfristigen Bedarfsstufe die kommunale Daseinsvorsorge** vollständig sichergestellt werden. Im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich liegen die Zentralitäten bei **0,94** bzw. **0,91**.
- Die Zentralitäten der **einzelnen Warengruppen** präsentieren sich innerhalb der Bedarfsstufen jedoch erwartungsgemäß recht **unterschiedlich**. Beispielsweise weisen die Warengruppen GPK / Haushaltswaren, Gartenmarktsortimente, Uhren / Schmuck sowie medizinische und orthopädische Artikel Zentralitäten von deutlich über 1,0 auf, während insbesondere die Warengruppen Möbel, Elektro / Leuchten und Spielwaren / Hobbyartikel, aber auch nahezu alle Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs (außer GPK / Haushaltswaren) sowie Nahrungs- und Genussmittel und Papier, Büroartikel, Schreibwaren / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher Zentralitäten unter 1,0 aufweisen.
- Insgesamt fließt dem lokalen Einzelhandel der Stadt Dinslaken zurzeit Kaufkraft in das regionale Umland ab. Der Funktion als Mittelzentrum im nordrhein-westfälischen System Zentraler Orte kann die Stadt insgesamt nur bedingt gerecht werden. Es ist jedoch davon auszugehen, dass sich die Zentralitäten – insbesondere im kurz- und mittelfristigen Bedarf – durch das Planvorhaben der Neutor Galerie positiv entwickeln werden. Unter Berücksichtigung der geplanten Verkaufsflächen ist ein Anstieg der Gesamtzentralität auf 1,18 zu prognostizieren.

Fazit

Insgesamt weist der Einzelhandel in der Stadt Dinslaken derzeit eine quantitativ leicht unterdurchschnittlich aufgestellte Angebotsstruktur auf. Diese kann weder der intrakommunalen Nachfrage in ausreichendem Maße nachkommen noch darüber hinaus Kaufkraftzuflüsse aus dem regionalen Umland generieren.

Die Stadt Dinslaken kann deshalb heute ihrer raumordnerisch zuerkannten Versorgungsfunktion als Mittelzentrum nicht in vollem Umfang gerecht werden. Ein angebotsbezogener Nachholbedarf offenbart sich insbesondere in den Warengruppen Möbel und Elektro / Leuchten, sowie in den Warengruppen des überwiegend mittelfristigen Bedarfs. Zumindest im Hinblick auf die mittelfristig nachgefragten Warengruppen kann sich diese Situation durch die Eröffnung der geplanten Neutor Galerie deutlich entspannen bzw. in einen signifikanten Bedeutungsüberschuss umwandeln. In der Warengruppe Möbel sind einer Ausweitung des Dinslakener Angebots in Bezug auf namhafte Anbieter vor dem Hintergrund der regionalen Konkurrenzsituation – IKEA sowie die Projekte Möbel Krieger und Ostermann im südlich angrenzenden Duisburg – enge Grenzen gesetzt. Allerdings könnte insbesondere eine gezielte Ansiedlung von spezialisierten Anbietern, wie z. B. einem hochwertigen Küchenstudio, möglicherweise kombiniert mit einem Elektro- und Leuchtenfachgeschäft potenzielle Entwicklungschancen bieten.

6 Prognose der Verkaufsflächenentwicklungsperspektiven

Im Folgenden soll eine neutrale Einschätzung der mittelfristigen Entwicklungsperspektiven (Prognosehorizont: 2025) des Einzelhandels in der Stadt Dinslaken erfolgen. Für die Stadt als Träger der kommunalen Planungshoheit können entsprechende Aussagen als **Orientierungsrahmen** zur Beurteilung perspektivischer Neuansiedlungen, Erweiterungen oder Umnutzungen von Einzelhandelsflächen dienen. In die Ermittlung der in den nächsten Jahren voraussichtlich zu erwartenden Entwicklungsperspektiven des Einzelhandels sind die ökonomischen Rahmenbedingungen zu berücksichtigen.

6.1 Ökonomische Rahmenbedingungen

Gegenwärtige Angebots- und Nachfragesituation

Zur Darstellung der gegenwärtigen Angebots- und Nachfragesituation wurde eine umfassende Analyse für die Stadt Dinslaken angestellt (vgl. dazu Kapitel 4 und 5). Insbesondere der branchenspezifische Verkaufsflächenbestand sowie die ermittelten einzelhandelsrelevanten Zentralitäten fließen in die Ermittlung zu künftigen Entwicklungsspielräumen ein.

Umsatzentwicklung und einzelhandelsrelevante Umsatzkennziffern / Flächenproduktivitäten

Die Entwicklung der Flächenproduktivität¹⁷ wird als konstant angenommen. Sie ist in der Vergangenheit bundesweit durch den ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die hohe Dynamik der Betriebstypenentwicklung deutlich ausdifferenziert. Zudem sind in zahlreichen Betrieben die Grenzrentabilitäten erreicht, was durch die hohe und zunehmende Zahl der Betriebsaufgaben angezeigt wird und mit Marktsättigungstendenzen einhergeht. Durch die damit verbundenen fortschreitenden Konzentrationsprozesse kann deswegen zukünftig zumindest teilweise wieder mit steigenden Flächenproduktivitäten gerechnet werden. Diese Tendenzen und Perspektiven abwägend wird für die zukünftige Entwicklung in Dinslaken von einer konstanten Flächenproduktivität ausgegangen.

Bevölkerungsentwicklung in Dinslaken bis 2025

Gemäß den Bevölkerungsvorausberechnung des Landesamt für Datenverarbeitung und Statistik Nordrhein-Westfalen ist für die Stadt Dinslaken von einem kontinuierlichen Bevölkerungsrückgang von ca. 7,5 % zum Basiswert (2012) bei gleichzeitigem Älterwerden der Bevölkerung auszugehen. In Annahme einer entsprechenden Entwicklung wird die Bevölkerung bis zum Prognosehorizont 2025 voraussichtlich auf ca. 63.100 Einwohner sinken. Der Abschätzung der quantitativen Entwicklungsspielräume werden demnach Annahmen zu rückgängigen Bevölkerungszahlen zugrunde gelegt. Dies wirkt sich auch negativ auf das Kaufkraftvolumen im Stadtgebiet aus.

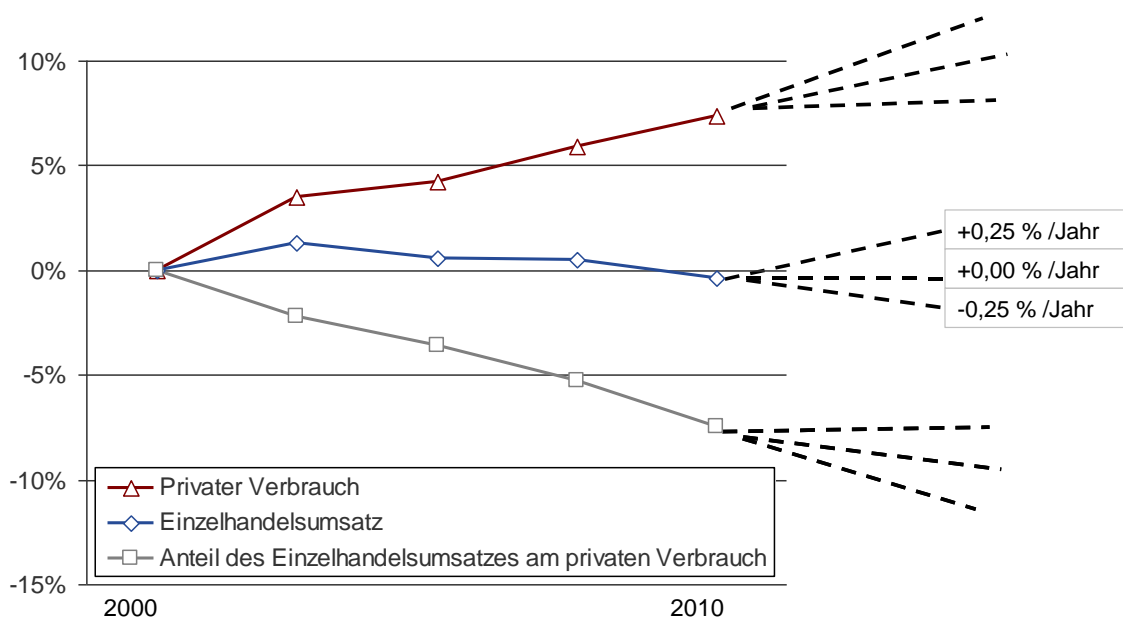
¹⁷ Die Flächenproduktivität bezeichnet den Umsatz eines Einzelhandelsbetriebes pro m² Verkaufsfläche.

Entwicklung des privaten Verbrauchs bzw. der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben:

Ein weiterer Einflussfaktor für die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Nachfrage bis 2025 ist die Veränderung der warengruppenspezifischen einzelhandelsrelevanten Verbrauchsausgaben. Die Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Ausgaben insgesamt ist grundlegend von zwei Faktoren abhängig:

- zum einen von privaten Einkommen bzw. dem daraus resultierenden privaten Verbrauch,
- zum anderen von dem Anteil dieser Ausgaben im Einzelhandel bzw. für spezifische Einzelhandelsprodukte (Ausgabenanteile nach Warengruppen). Folgende Entwicklungen sind bis 2025 zu erwarten:

Abbildung 5: Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch



Quellen: EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de)

- Die Konsumausgaben der privaten Haushalte in Deutschland sind in den letzten 15 Jahren um jährlich ca. zwei Prozent gestiegen.¹⁸
- Deutlich zugenommen haben die Konsumausgaben u. a. für Wohnen und Energiekosten, während der **Anteil der Einzelhandelsausgaben** an den privaten **Konsumausgaben** seit 1990 um mehr als zehn Prozentpunkte auf einen Anteil von aktuell weniger als einem Drittel (29 % im Jahr 2010) zurückgegangen ist – Tendenz anhaltend¹⁹.
- In der Summe **stagnieren** somit die **einzelhandelsrelevanten Ausgaben** weitestgehend. Diese Tendenz zeigt sich auch am gesamtdeutschen **Einzelhandelsumsatz**, der seit dem Jahr

¹⁸ EHI (2005-2010): Einzelhandel Aktuell. Köln; Statistisches Bundesamt 2011 (www.destatis.de); Handelsjournal et. al. (Hrsg.) (2008-2011): Factbook Einzelhandel; Handelsverband Deutschland (2010), zitiert nach www.handelsdaten.de

¹⁹ ebenda

2000 bei jährlichen Wachstumsraten zwischen –2 und +2 % weitestgehend stagniert (2010: rd. 400 Mrd. Euro)²⁰.

Dieser Trend kann – in einer gewissen Spannweite – für die nächsten Jahre fortgeschrieben werden. Das bedeutet, dass zwar insgesamt nicht mit einer Zunahme der dem Einzelhandel zur Verfügung stehenden realen²¹ Kaufkraft zu rechnen ist, jedoch müssen **spezifische** Entwicklungen in den einzelnen **Warengruppen** berücksichtigt werden, d. h. es muss eine Prognose erfolgen, die verändernde Ausgabenanteile für einzelne Warengruppen berücksichtigt. Die Trends sind in der folgenden Tabelle dargestellt:

Tabelle 19: Ausgabenanteile für verschiedene Warengruppen im Einzelhandel – Trendausagen

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

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

6.2 Zielzentralitäten für das Jahr 2025

Die Zielzentralität definiert die angestrebte und realistisch erreichbare Kaufkraftabschöpfung in der Region unter Berücksichtigung der raumordnerischen Versorgungsfunktion Dinslakens, der regionalen Wettbewerbssituation sowie der lokalen Bevölkerungsentwicklung. In Anbetracht der

²⁰ ebenda

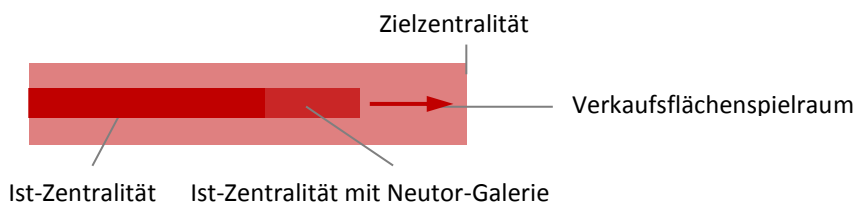
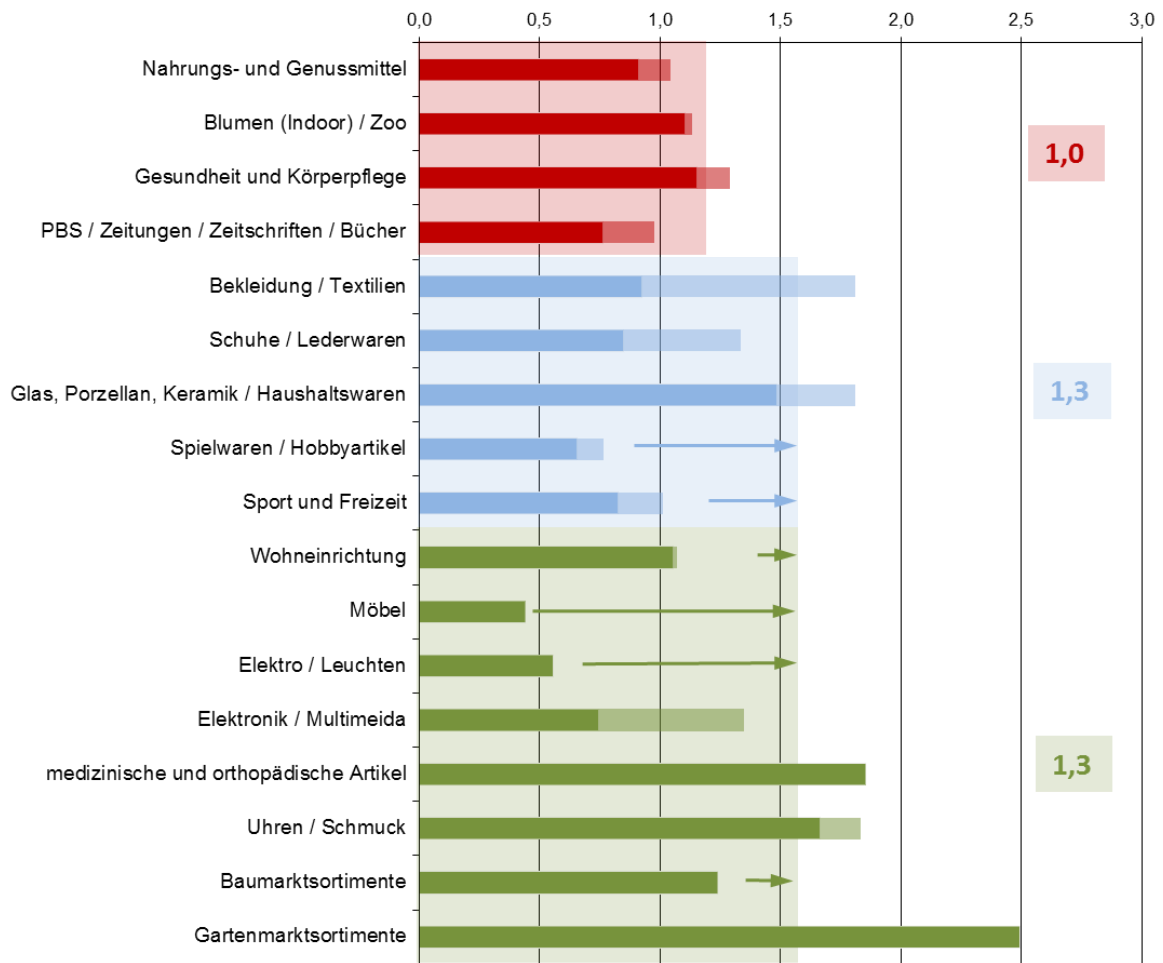
²¹ Es muss zwischen einer nominalen und der realen Steigerung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft unterschieden werden. Da die nominale Entwicklung die Inflation nicht berücksichtigt, lassen sich aus der Entwicklung keine Rückschlüsse auf zusätzlich absatzwirtschaftlich tragfähige Verkaufsflächenpotenziale ziehen. Daher wird auf inflationsbereinigte Werte zurückgegriffen, die die reale Entwicklung beschreiben.

derzeitigen Einzelhandelszentralität der Stadt Dinslaken über alle Bedarfsstufen und ihrer raumordnerischen Funktion als Mittelzentrum mit überörtlicher Bedeutung eröffnen sich in einer ersten Einschätzung **Entwicklungsspielräume in diversen Warengruppen**. In dieser Einschätzung muss jedoch die perspektivische Verkaufsflächenerweiterung durch die Eröffnung der Neutor Galerie berücksichtigt werden.

- Im Hinblick auf die kommunale Daseinsvorsorge wird im Bereich der **Grundversorgung** eine Eigenversorgung und somit eine **Zielzentralität von 1,0** (ausgewogenes Verhältnis von erzielttem Einzelhandelsumsatz zu lokal vorhandener einzelhandelsrelevanter Kaufkraft) als Zielzentralität angenommen. Im Hinblick auf die bestehenden Zentralitäten zeigt sich, dass im Bereich des kurzfristigen Bedarfs diesbezüglich die Versorgungsfunktion unter Berücksichtigung der perspektivischen Verkaufsflächen der Neutor Galerie in allen Warengruppen weitgehend erfüllt ist.
- Im **mittelfristigen** Bedarfsbereich wird eine **Zielzentralität von 1,3** angenommen, die unter Berücksichtigung der ökonomischen Rahmenbedingungen der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dinslaken entspricht. Die angesetzten Werte werden mit der derzeitigen Angebotsausstattung mit Ausnahme der Warengruppe GPK / Haushaltswaren in allen Warengruppen deutlich unterschritten. Unter Berücksichtigung der perspektivischen Verkaufsflächen der Neutor Galerie wird der Verkaufsflächenbedarf jedoch insbesondere in den Warengruppen Bekleidung / Textilien und Schuhe / Lederwaren voraussichtlich die angesetzte Zielzentralität erreicht bzw. überschritten.
- Im **langfristigen** Bedarfsbereich wird ebenfalls eine **Zielzentralität von 1,3** angenommen. Die aktuellen Zentralitäten können diesen Orientierungswert derzeit lediglich in den Warengruppen medizinische- und orthopädische Artikel, Uhren / Schmuck sowie Gartenmarktsortimente erreichen.

Die heutigen Zentralitäten, ergänzt durch den perspektivischen Verkaufsflächenausbau im Rahmen der Neutor Galerie, stellen sich vor dem Hintergrund der definierten Zielzentralitäten wie folgende Abbildung 6 visualisiert, dar. Hieraus können in einem weiteren Schritt mögliche Entwicklungsspielräume abgeleitet werden.

Abbildung 6: Zielzentralitäten für die Stadt Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung

Insgesamt werden durch die zukünftigen Entwicklungen in der Dinslakener Einzelhandelslandschaft durch die Neutor Galerie einige derzeit bestehende quantitative Angebotsdefizite behoben. So insbesondere in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel, Bekleidung / Textilien, Schuhe / Lederwaren sowie Elektronik / Multimedia. Hier werden die avisierten Zielzentralitäten größtenteils erreicht und z. T. übertroffen. Zusätzlicher Entwicklungsbedarf ist allerdings aufgrund der z. T. fortwährend vorhandenen Diskrepanzen zwischen Ausgangs- und Zielzentralitäten unter rein quantitativen Gesichtspunkten in einigen Warengruppen ablesbar. Dies gilt vor allem für die Warengruppen Spielwaren / Hobbyartikel, Sport und Freizeit, Möbel sowie Elektro / Leuchten. Arrondierungsspielräume sind in den Warengruppen Wohneinrichtung sowie Baumarktsortimente ablesbar. Dies bedeutet jedoch nicht, dass sich im Dinslakener Stadtgebiet wahllos Einzelhandelsbetriebe niederlassen sollten bzw. dürfen, nur um den jeweiligen Zentrali-

tätswert zu steigern. Denn bei potenziellen Ansiedlungsvorhaben – insbesondere in den Zentren – kommt es zukünftig vor allem auf folgende Aspekte an:

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

Ausdrücklich gilt, dass die in Abbildung 6 mit Pfeilen dargestellten quantitativen Entwicklungsmöglichkeiten lediglich einen „Orientierungscharakter“ darstellen und nicht als absolute Obergrenze zu verstehen sind. Die absatzwirtschaftliche Tragfähigkeit sowie insbesondere die städtebauliche Verträglichkeit eines konkreten Vorhabens in Bezug auf Lage, Art und Umfang sind durch entsprechende Analysen sicherzustellen. Darüber hinaus sind einer „zügellosen“ **Ausweitung von Verkaufsflächen** in der Stadt Dinslaken **Grenzen gesetzt**, da zusätzliche Kaufkraft grundsätzlich nur bis zu einem bestimmten Maße und in bestimmten Branchen mobilisiert werden kann²². Werden darüber hinaus Einzelhandelsvorhaben realisiert, führt dies ebenso zu Umsatzumverteilungen innerhalb der lokalen Einzelhandelslandschaft und somit zu Umsatzverlusten bzw. einer Marktverdrängung bestehender Betriebe jeweils in Abhängigkeit der Relevanz eines Vorhabens. Dies trifft insbesondere auch auf den Lebensmittelbereich zu. Schließlich wird dieser Sortimentsbereich in erster Linie am Wohnstandort nachgefragt, so dass sich eine Überversorgung auch vorrangig auf die entsprechenden Wohnsiedlungsbereiche auswirkt. In der Folge kann es zu **Funktionsverlusten von Zentren bzw. Nahversorgungsstandorten** sowie zu **negativen städtebaulichen Auswirkungen** kommen.

Vorhaben an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten können zur **Verbesserung und Attraktivierung des Dinslakener Einzelhandelsangebots** führen. Wichtiger Eckpunkt ist in diesem Zusammenhang, dass zusätzliche Einzelhandelsangebote nur an den „richtigen“ Standorten zu realisieren sind. In der Regel bedeutet dies, dass zentren- und auch nahversorgungsrelevante Angebote in die zentralen (Einzelhandels-) Bereiche der Stadt Dinslaken gelenkt werden, da eine Konzentration an ungeeigneten, städtebaulich nicht integrierten Standorten Umsatzumverteilungseffekte zulasten der bestehenden Zentren- und Versorgungsstrukturen bedingen kann.

Ebenso besitzt die Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung durch die räumlich-funktionale Zuordnung nahversorgungsrelevanter Angebote sowohl zu den Zentren als auch unmittelbar zu den Wohnsiedlungsbereichen hohe Priorität.

Dies ist jedoch nicht als grundsätzlicher Konkurrenzschutz oder als Wettbewerbsverzerrung zu verstehen.

Es ist festzuhalten, dass die **Einordnung von potenziellen Ansiedlungsvorhaben sowie von Erweiterungen oder Umnutzungen bestehender Einzelhandelsflächen in einen städtebaulichen und absatzwirtschaftlichen Kontext** unabdingbar ist.

²² insbesondere auch vor dem Hintergrund der regionalen Konkurrenzsituation Dinslakens

Generell gilt für die Stadt Dinslaken, dass das Ziel neben einem erforderlichen geordneten quantitativen Verkaufsflächenausbau auch die **Sicherung und Verbesserung der räumlich strukturellen Angebotssituation** sein sollte. Über zusätzliche Angebote sollte nur nach eingehender Prüfung entschieden werden. Dabei sollte in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Angebots auf eine arbeitsteilig ausgerichtete Standortstruktur des Einzelhandels geachtet werden.

Eine auf arbeitsteilig gegliederte Standorte ausgerichtete Steuerung der Dinslakener Einzelhandelsentwicklung wird über das **Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung** zum Ausdruck gebracht (vgl. Karte 19). Durch eine konsequente Umsetzung dieses Leitbilds im Rahmen der Dinslakener Stadtentwicklungs- und Bauleitplanung sollen negative städtebauliche Auswirkungen durch einen sich verschärfenden Wettbewerb zu Lasten der Zentren und Nahversorgungsstandorte und der dort jeweils vorhandenen Einzelhandelsstrukturen unterbunden werden.

Der Einzelhandel soll in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie von zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf bestimmte arbeitsteilig organisierte Standorte im Dinslakener Stadtgebiet konzentriert werden.

Wichtig dabei ist es, eine klare Funktionszuteilung der Standorte vorzunehmen, so dass sich langfristig die Einzelhandelsstandorte untereinander wechselseitig ergänzen.

7 Entwicklungsperspektiven und –strategien

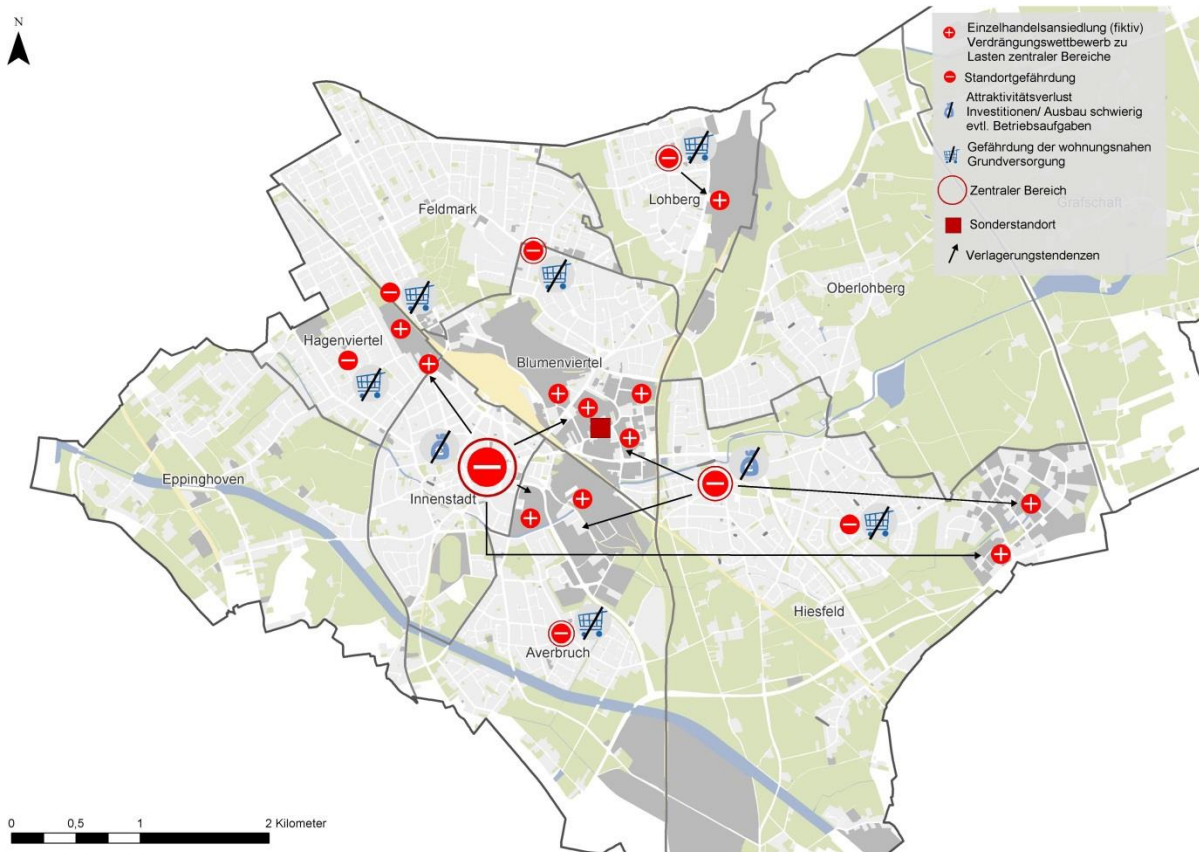
Welche Entwicklung die Stadt Dinslaken in Bezug auf die zukünftige Stadt- und Einzelhandelsentwicklung nehmen wird, hängt – neben den politisch motivierten Stadtentwicklungsvorstellungen – von dem „Schärfegrad“ der Anwendung des städtebaulichen und baurechtlichen Instrumentariums ab. Die folgenden Szenarien zeigen die Bandbreite der möglichen Entwicklungsoptionen mit Blick auf die zukünftige Einzelhandelsentwicklung auf. An dieser Stelle muss darauf hingewiesen werden, dass die Szenarien bewusst überzeichnete Denkmodelle darstellen, die aufgrund hypothetischer Annahmen zur Steuerung der Einzelhandels- und Zentrenentwicklung mögliche Entwicklungsperspektiven darstellen. Gleichwohl finden sich einzelne Teilaspekte in gleicher oder ähnlicher Form sehr häufig in der Realität.

7.1 Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“

Die Entwicklung der Einzelhandelsansiedlungen ist in diesem Szenario gekennzeichnet durch geringe Steuerungsaktivitäten. Statt einer Ausrichtung der Einzelhandelsentwicklungen auf den Hauptgeschäftsbereich wird vorrangig dem Ansiedlungsdruck auf nicht integrierte bzw. teilintegrierte Lagen stattgegeben. Ansiedlungsvorhaben, Verlagerungen und Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben finden ohne eine ordnende Steuerung statt. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet das schließlich, dass zahlreiche neue Einzelhandelsstandorte i.d.R. außerhalb der Zentrenstruktur realisiert werden.

Negative städtebauliche Auswirkungen auf die zentralen Bereiche im Dinslakener Stadtgebiet - insbesondere dem Hauptgeschäftsbereich - durch Neuansiedlungen und Erweiterungen bestehender Einzelhandelsstandorte wären in diesem Szenario wahrscheinlich. Insbesondere die vielfältigen Flächenpotenziale verkehrsgünstig gelegener Standorte in den Gewerbegebieten (z.B. Standort Am Alten Drahtwerk) liegen im Fokus der Investoren. In der Folge einer Einzelhandelsentwicklung an diesen Standorten käme es zu einer erhöhten Wettbewerbsintensität zwischen den einzelnen Einzelhandelsstandorten in Dinslaken mit der Gefahr von Betriebsverlagerungen und -aufgaben aus den zentralen Bereichen zu Gunsten dieser Standorte. Gleichzeitig ist eine Standortattraktivität des Hauptgeschäftsbereiches sowie der kleineren Zentren in den umliegenden Siedlungsbezirken für Investoren aufgrund der Standortvorteile der städtebaulich nicht integrierten Lagen nicht länger gegeben, neue Ansiedlungen in den Zentren und damit ein Attraktivitätsgewinn werden so verhindert. Auch würde die bestehende wohnortnahe Grundversorgung gefährdet, da der Verdrängungswettbewerb deutlich zunehmen würde. Betriebsaufgaben wären die Folge und nicht zuletzt auch die Problematik der Folgenutzung an verlassenen Standorten. Statt zu agieren, würden Politik und Stadtplanung lediglich auf Impulse von außen reagieren. Auf der rechtlichen Seite bleibt festzuhalten, dass die Kommune ihre Planungshoheit zu großen Teilen aufgäbe. Es ist zudem nicht auszuschließen, dass es auch zu regionalen Klagen aufgrund negativer städtebaulicher Auswirkungen auf die Nachbarkommunen kommen könnte.

Karte 16: Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“



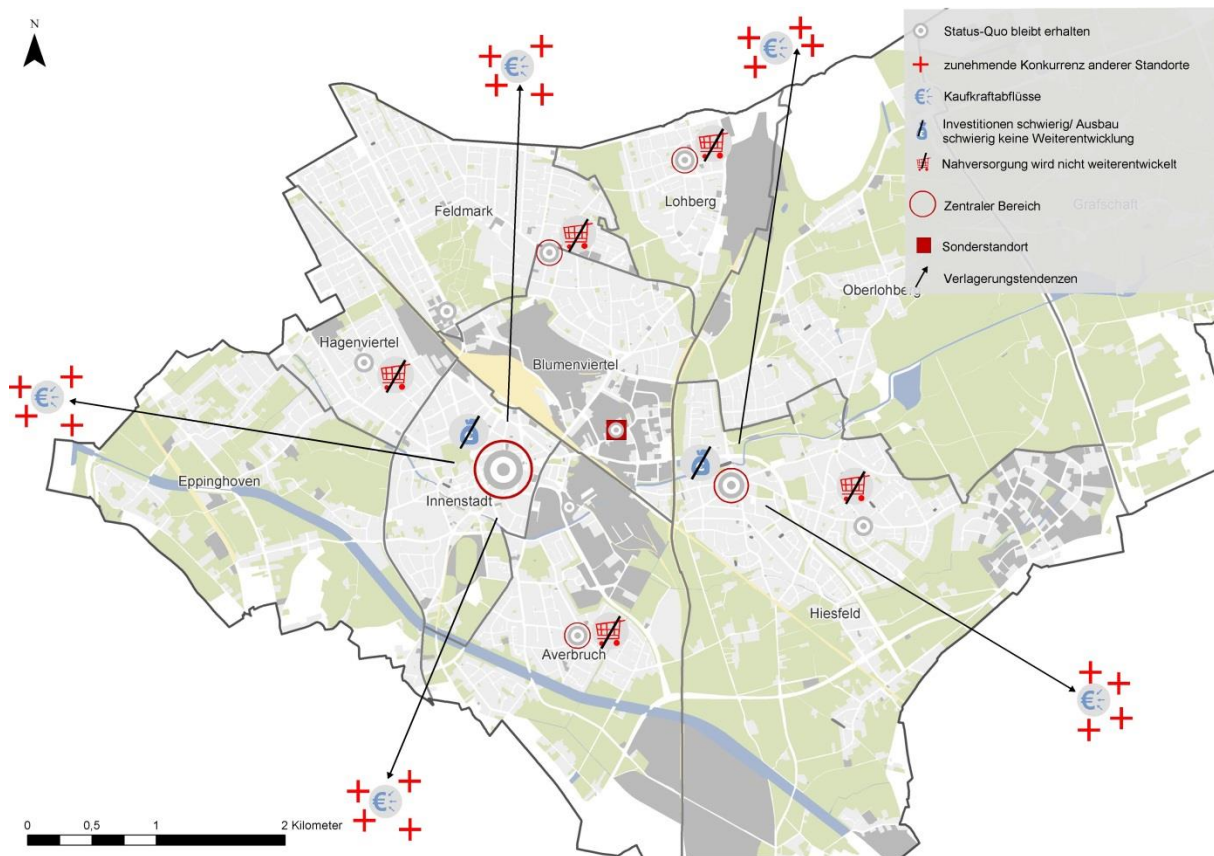
Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Bewertung

Dadurch, dass Politik und Verwaltung ihre Planungsziele bzw. -hoheit aufgaben, würden sie zum „Investorenspielball“. Grundsätzlich wäre nur eine geringe bzw. einseitige Akzeptanz dieses Szenarios zu erwarten. Planungs-, Investitions- und Rechtssicherheit gingen verloren. Gewachsene städtebauliche Strukturen könnten nicht beibehalten werden. Die Folge wäre eine Verunsicherung aller Akteure, da die Politik der Stadt Dinslaken kein verlässlicher Partner mehr für „alte“ und „neue“ Investoren wäre.

7.2 Szenario II: „Restriktion“

Die Einzelhandelsentwicklung im Rahmen dieses Szenarios ist durch eine sehr restriktive Steuerungspraxis charakterisiert, die nach der Ansiedlung der Neutor Galerie aufgrund der größtenteils erreichten Zielzentralitäten den Fokus auf die „Bewahrung“ der vorhandenen Strukturen setzt. Weitere Einzelhandelsansiedlungen werden nicht ermöglicht und der vorhandene Einzelhandel auf den Status quo festgeschrieben. Auch räumlich oder funktional sinnvolle Ergänzungen der Einzelhandelsstrukturen zur Sicherung der Funktionsfähigkeit des Hauptgeschäftsbereiches oder der Ausbau der wohnungsnahen Grundversorgung werden nicht umgesetzt.

Karte 17: Szenario II: „Restriktion“

Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Die Folgen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität. Der Einzelhandelsstandort Dinslaken würde wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche. Die Innenstadt würde geschwächt und die Entwicklung von (zusätzlichen) Standorten zur Verbesserung der Grundversorgungssituation würde verhindert. Andere Standorte und Nachbarkommunen könnten dagegen an Attraktivität gewinnen, was zu Kaufkraftverlusten führen würde.

Die skizzierte „Käseglockenpolitik“ würde einen starken Eingriff ins Marktgeschehen darstellen und notwendige Impulse für eine zeitgemäße und nachfragegerechte Entwicklung des Einzelhandelsangebotes insbesondere unter Berücksichtigung der hohen regionalen Wettbewerbsintensität in Dinslaken verhindern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung behielten zwar ihre aktive Rolle, die resultierende Planungssicherheit wäre allerdings durch einen Stillstand gekennzeichnet. Auf der rechtlichen Seite würden die umfangreichen gesetzlichen Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten vollständig ausgeschöpft. Anfragen und Veränderungsanliegen könnten ggf. nur noch gerichtlich geklärt werden.

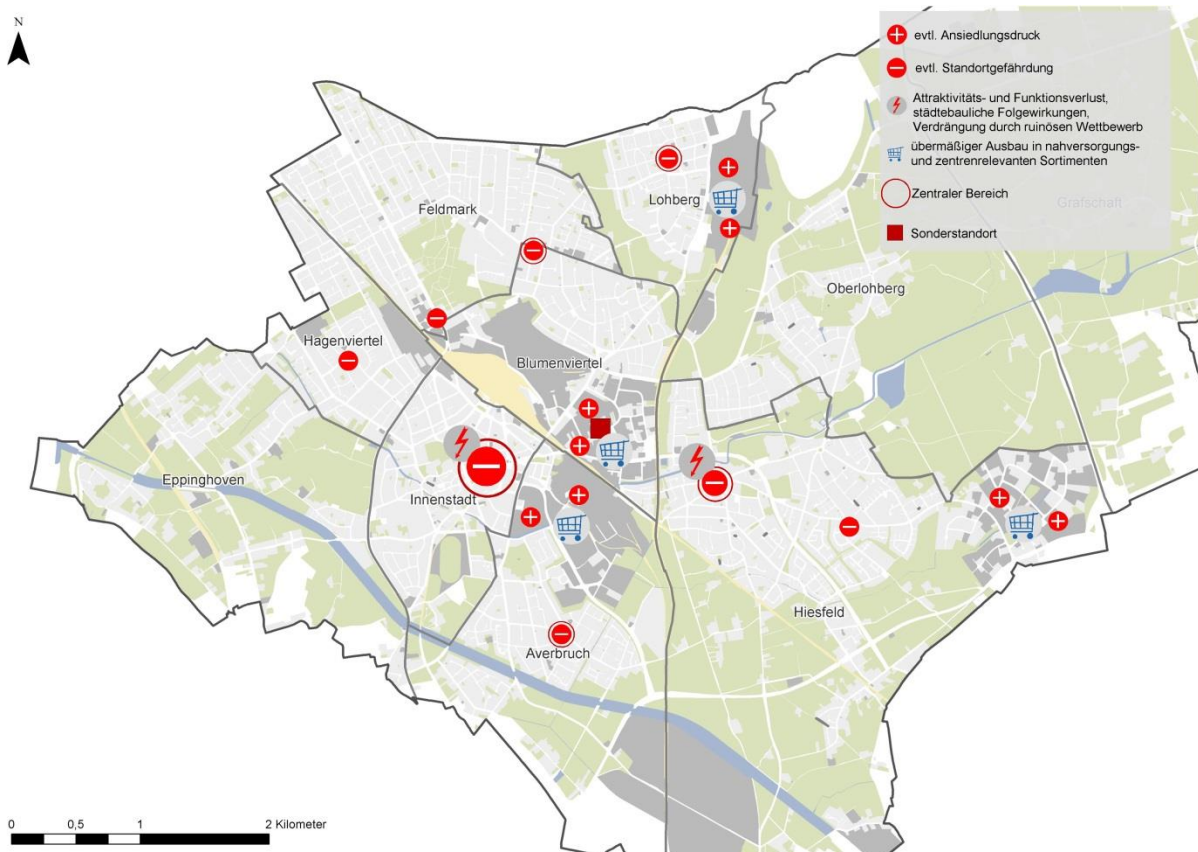
Bewertung

Das Szenario ist zwar in sich konsequent, führt allerdings insgesamt nicht zu positiven Effekten im Rahmen der Stadtentwicklung, da Innovationen und Investitionen massiv erschwert werden.

7.3 Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“

Diesem Szenario liegt die Annahme zugrunde, dass die Einzelhandelsentwicklung zwar grundsätzlich gezielt von Politik und Verwaltung gesteuert wird, in Einzelfällen allerdings Ausnahmen formuliert werden, die den zuvor abgestimmten Zielen und Grundsätzen der Einzelhandelsentwicklung widersprechen. In Dinslaken sind somit prinzipiell im gesamten Stadtgebiet Einzelhandelsansiedlungen möglich, was auch zu einer Einzelhandelsentwicklung in nicht integrierten Lagen führen kann.

Karte 18: Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Die Folgen der umstrittenen Einzelhandelssteuerung im Rahmen dieses Szenarios wären unter anderem Betriebsaufgaben und eine Abnahme der Einkaufsattraktivität in der Innenstadt, da potenzielle Investitionen und ein übermäßiger Ausbau in zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an anderen Einzelhandelsstandorten in der Stadt möglich sind und insbesondere in städtebaulich nicht integrierten Lagen wie im Gewerbegebiet Mitte forciert werden würden. Der Einzelhandelsstandort Dinslaken würde mittel- bis langfristig wirtschaftlich uninteressant für potenzielle Investoren auf Standortsuche.

Eine Investitionssicherheit wäre aufgrund der unsicheren und vor allem kaum transparenten Planungs- und Entscheidungspraxis weder für bereits ansässige Betriebe noch für ansiedlungsinteressierte Einzelhandelsbetriebe gegeben, wodurch der Bestand und die Entwicklungsmöglichkeiten der Zentren, insbesondere der Innenstadt gefährdet würden. Es käme zu absehbaren Kaufkraftverlusten in der Stadt durch fehlende wirtschaftliche Impulse.

Aus politischer und planerischer Sicht käme es zu einem Widerspruch durch Inkonsequenz in den Entscheidungen. Ein freies Spiel des Marktes in Teilbereichen bzw. Einzelfällen steht einer ansonsten konsequenten Steuerung gegenüber, wodurch keine verlässliche politische Steuerung gegeben wäre. Diese (für ausgewählte Investoren) freundliche Steuerungspraxis ermöglicht den Ausbau einzelner Einzelhandelsstandorte, bei dem die Gefahr besteht, die Zentrenentwicklung zu unterwandern und einen Attraktivitätsverlust der Versorgungsstrukturen in den Ortsteilen zu bewirken. Investorenwünsche an anderen Standorten, die aber nicht über die gleichen „Prote-gés“ verfügen, wären an dieser Stelle argumentativ nicht zu widerlegen, was ein Messen mit zweierlei Maß bedeuten würde.

Aus rechtlicher Sicht entstünden dadurch eine Vielzahl von Problemen wie beispielsweise die Einschränkung der rechtlichen Eingriffsmöglichkeiten und Widersprüche zur Landesgesetzgebung. Zudem bestünde die Gefahr kommunaler oder auch regionaler Klagen. Die kommunale Planungshoheit würde nicht ausgeschöpft und Anfragen an anderen Orten wären nur schwer zu verhindern.

Bewertung

Das Szenario ist insgesamt inkonsequent und gefährdet die Einzelhandels-, Zentren- und Stadtstrukturen. Zudem kann es zu einer Verunsicherung oder sogar Verprellung von Betreibern und Investoren kommen.

Fazit Szenarien

Die beschriebenen Szenarien stellen – bewusst in Form überzogener Modelle – extreme Gegenpole der Einzelhandels- und letztendlich auch der Stadtentwicklung dar, die allerdings so oder in ähnlicher Form an anderen Stellen diskutiert werden bzw. in der Realität auch existieren (insbesondere die „Steuerung mit Ausnahmen“ ist gängige Praxis in vielen Kommunen). **Die alleinige Realisierung eines dieser Szenarien ist unwahrscheinlich und auch nicht zu empfehlen.**

Jedoch liefern die einzelnen Szenarien wichtige „Inputs“ für eine letztendlich für Dinslaken geeignete Entwicklungsstrategie; denn wenngleich oder gerade weil die einzelnen diskutierten Szenarien am jeweiligen „extremen“ Ende möglicher Entwicklungsrichtungen stehen, beinhalten sie Aspekte, die die jeweiligen (primären) Interessenslagen verschiedener – an der Einzelhandelsentwicklung beteiligter – Akteure (insbesondere alte und neue Investoren, Stadtplanung, Politik) widerspiegeln. Diese müssen im Rahmen eines künftigen Leitbildes dringend berücksichtigt werden (vgl. 7.4).

Die folgende Empfehlung, die eine räumlich-funktionale Gliederung der Einzelhandelsentwicklung aufgreift, verfolgt die allgemeinen Ziele der Einzelhandels- und Stadtentwicklung in Dinslaken im Hinblick auf den Aufbau bzw. die Sicherung einer funktionsfähigen Versorgungsstruktur vor dem Hintergrund der gesetzlichen Rahmenbedingungen. Diese somit entwickelte und im Rahmen der Erarbeitung des strategischen Einzelhandelskonzepts mit der projektbegleitenden Arbeitsgruppe abgestimmte übergeordnete Entwicklungsstrategie stellt eine Orientierung für die zukünftige Planungs- und Steuerungspraxis der Stadt Dinslaken dar. Als vorrangige Aufgaben hat sie sowohl die Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet sowie die Gewährleistung der wohnortnahen Grundversorgung zum Ziel und ist kompatibel mit den übergeordneten gesetzlichen Rahmenbedingungen.

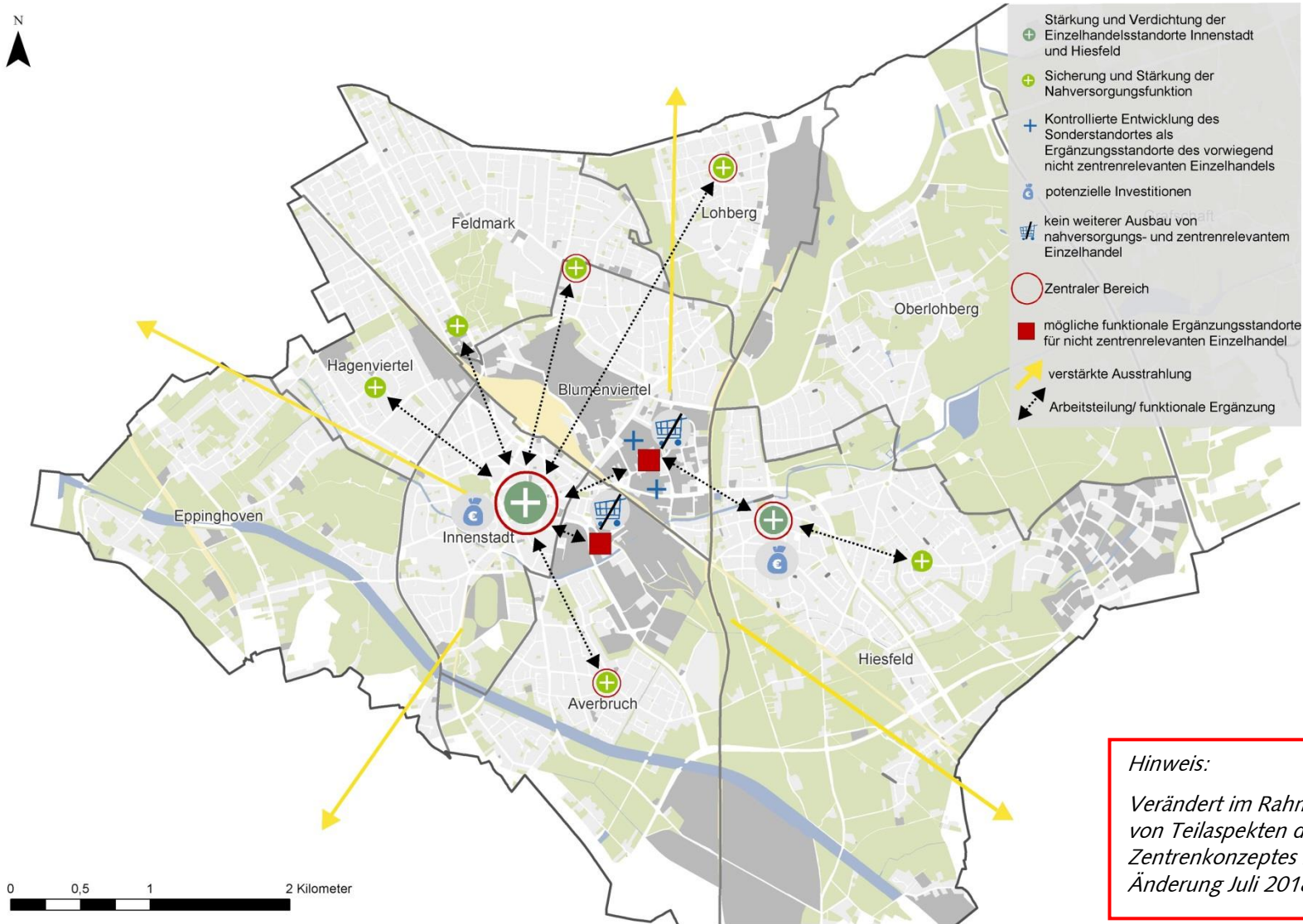
7.4 Übergeordnetes Entwicklungsleitbild für die Stadt Dinslaken: Räumlich-funktionale Gliederung

Es wird eine stadtentwicklungspolitische Strategie (Leitbild) empfohlen, die im Hinblick auf die künftige Einzelhandelsentwicklung durch eine stringente Planungspraxis gekennzeichnet ist:

Der Einzelhandel wird in Abhängigkeit von Sortiments- und Größenstrukturen sowie den zukünftigen ökonomischen Rahmenbedingungen in gegenseitiger funktionaler Ergänzung auf ausgewählte bestehende Standorte im Dinslakener Stadtgebiet konzentriert.

Der Schwerpunkt der Planungen und damit die Ziele mit der obersten Priorität sind hierbei die zwingend erforderliche Stärkung des Dinslakener Hauptgeschäftsbereiches als Stadtmitte sowie die Sicherung der sonstigen bestehenden Einzelhandelsstandorte (vgl. Kapitel 4.4). Integrierte Ergänzungsbereiche sind dabei ebenfalls möglich, soweit davon keine negativen städtebaulichen Auswirkungen auf die Zentren- bzw. Versorgungsstruktur ausgehen. Für Einzelhandel und Städtebau bedeutet dies, dass das Investitions- und Ansiedlungsinteresse auf die zentralen Versorgungsbereiche mit einer klaren Priorisierung des Hauptgeschäftsbereiches gelenkt wird, was zur Stärkung dieses Einzelhandelsstandortes führt. Ein ruinöser Wettbewerb kann dadurch verhindert und das vorhandene räumliche Ungleichgewicht gemildert werden. Im Sinne einer verträglichen und ergänzenden Arbeitsteilung können die im Dinslakener Hauptgeschäftsbereich und den Nebenzentren nicht realisierbaren Angebote mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten an Ergänzungsbereichen verwirklicht werden ohne dabei das Zentrum zu schwächen bzw. zu gefährden. Einzelhandelsfunktionen werden nicht zersplittert (insbesondere auch im nicht zentrenprägenden Angebotsbereich).

Karte 19: **Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung für die Stadt Dinslaken**



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Die Stadt Dinslaken kann auf diesem Weg durch eine stringente Planungs- und Steuerungspraxis gezielt Entwicklungsimpulse setzen und die Einzelhandelsentwicklung steuern. Die Akteure aus Politik und Verwaltung erhalten ihre aktive Rolle und schaffen Planungssicherheit. Es werden im Hinblick auf Investoren positive Signale nach innen und außen gesetzt. Einzelinteressen werden der gesamtstädtischen Stadtentwicklung nachgeordnet betrachtet. Rechtlich bedeutet dies, dass Planungs- und Rechtsicherheit gegeben sind. Umfangreiche gesetzliche Eingriffs- und Lenkungsmöglichkeiten werden vollständig ausgeschöpft.

Bewertung

Die übergeordnete Entwicklungsstrategie der räumlich-funktionalen Gliederung ist in sich konsequent und zeigt klare räumliche Zuordnungen für den Einzelhandel auf. Gleichzeitig ist eine direkte und stringente Ansprache von Betreibern und Investoren unter Beibehaltung der Planungshoheit möglich.

Die Verfolgung einer Strategie (Leitbild), die eine „räumlich-funktionale Gliederung“ der Stadt aufgreift, ist zu empfehlen, da es sich hierbei um ein dynamisches Modell handelt, das als Grundlage für die Steuerung des Einzelhandels zur Erlangung gemeinschaftlich getragener stadtentwicklungspolitischer Ziele für die Stadt Dinslaken am besten geeignet ist!

8 Empfehlungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dinslaken

– Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken umfasst im Wesentlichen folgende strategische Bausteine:

- Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung (Kapitel 8.1)
- Standortstrukturmodell (Kapitel 8.2)
- Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (Kapitel 8.3)
- Identifikation und Definition von Ergänzungsbereichen für insbesondere großflächigen, nicht zentrenrelevanten Einzelhandel (Kapitel 8.3)
- Dinslakener Sortimentsliste (Kapitel 8.4)
- planungsrechtliche Empfehlungen und Grundsätze zur Umsetzung (Kapitel 8.5)

Abbildung 7: Bausteine des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung

8.1 Übergeordnete Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dinslaken

Für die Stadt Dinslaken werden auf Basis allgemeiner Entwicklungstrends und stadtspezifischer Analyseergebnisse (angebots- und nachfrageseitig) übergeordnete Ziele zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung formuliert, die allerdings ausdrücklich keinen Eingriff in den einzelbetrieblichen Wettbewerb darstellen. Relevant ist in diesem Zusammenhang insbesondere die Formulierung klarer räumlich-struktureller Prioritäten.

- **Sicherung und Ausbau eines attraktiven Einzelhandelsangebotes** in der Stadt Dinslaken

Die Attraktivität eines Einkaufsstandortes bestimmt sich in erster Linie durch die Quantität des Einzelhandelsangebotes (Anzahl der Betriebe, Verkaufsfläche) und seine qualitative Zusammensetzung (Vielfalt der Branchen, Sortimentstiefe, Betriebsformen und -konzepte sowie Betriebsgrößenordnungen). Nur durch ein Miteinander dieser beiden Komponenten kann es gelingen, die Einzelhandelsstrukturen in Dinslaken attraktiv zu gestalten und auch längerfristig zu erhalten. Ziel muss es daher sein, die vorhandene Vielfalt im oben genannten Sinne zu erhalten, zu sichern und zu stärken. Dies hat zwangsläufig zur Folge, dass die Handelsentwicklung in die einzelnen, sich räumlich-funktional ergänzenden Standortbereiche gemäß der ihnen zuerkannten Versorgungsfunktion gelenkt wird. So kommt dem Dinslakener Hauptgeschäftsbereich eine zentrale Bedeutung nicht nur für den Einzelhandel, sondern für alle weiteren innerstädtischen Funktionen wie Kultur, Verwaltung, Gastronomie etc. zu. Daneben ist es Aufgabe der Nebenzentren, der solitären Nahversorgungsstandorte und der Ergänzungsbereiche die Angebotssituation des Hauptzentrums zu ergänzen.

- **Sicherung und Stärkung der landesplanerischen Funktion** der Stadt Dinslaken als **Mittelzentrum**

Unter raumordnerischen Gesichtspunkten sind bundesweit die Städte und Gemeinden unter Federführung der Länder in ein hierarchisches, zentralörtliches Gliederungssystem eingeordnet. Als Mittelzentrum in einer Ballungsrandzone kommt Dinslaken dabei der durch die Landesplanung Nordrhein-Westfalens zugewiesene Auftrag zu. Neben dem Versorgungsauftrag für die gemeindeeigene Bevölkerung ist der Stadt Dinslaken auch eine regionale Versorgungsbedeutung (insbesondere mit Waren des mittel- und langfristigen Bedarfs) zuerkannt. Ihrer Aufgabe wird die Stadt Dinslaken derzeit unter quantitativen Gesichtspunkten nicht vollumfänglich gerecht. Durch den perspektivischen Angebotsausbau entschärft sich diese Situation jedoch deutlich (vgl. Kapitel 4 und 5). Ein vordringliches Ziel muss es deshalb sein, die mittelzentrale Versorgungsfunktion der Stadt Dinslaken, mit Fokussierung auf die Entwicklung der Dinslakener Innenstadt als – auch regional bedeutsames – „Aushängeschild“ langfristig zu sichern und zu stärken.

- **Sicherung und Stärkung der Dinslakener Innenstadt** als regional bedeutsamer Einkaufsstandort

Die Innenstadt stellt den historisch, siedlungsräumlich und städtebaulich wichtigsten Einzelhandelsstandort innerhalb Dinslakens dar, der sich durch seine Multifunktionalität (Einzelhandel, Gastronomie, Dienstleistungen, Kultur- und Freizeiteinrichtungen, angrenzende Verwaltung etc.) auszeichnet. Diese ist insbesondere das Ergebnis der bisherigen Stadtent-

wicklungspolitik. Die Vielfalt des Einzelhandelsangebotes, der Betriebsformen und nicht zuletzt auch Dienstleistungs- und Gastronomienutzungen prägen die Attraktivität der Innenstadt. Die aktuell im innerstädtischen Hauptgeschäftsbereich vorhandenen quantitativen Schwächen werden zukünftig durch die Neutor Galerie behoben. Gleichwohl geht es um den Erhalt attraktiver Strukturen in der gesamten Innenstadt. Auch zukünftig soll der Fokus der Einzelhandelsentwicklung (insbesondere der Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten) auf den Hauptgeschäftsbereich gesetzt werden. Die Innenstadt genießt als Hauptzentrum oberste Priorität innerhalb der Dinslakener Standortstruktur, dem sich alle weiteren Standorte und Ziele im Rahmen einer hierarchischen Gliederung unterordnen. Sowohl die Identität der Dinslakener Innenstadt als auch deren Versorgungsfunktion ist zu erhalten und zu stärken. Vor allem im Hinblick auf den zunehmenden kommunalen Wettbewerb ist die Entwicklung bzw. Stärkung eines klaren Profils der einzelnen Haupt- und Nebenlagen von wesentlicher Bedeutung.

- **Sicherung und Stärkung einer hierarchisch angelegten Versorgungsstruktur** mit einer **zukunftsfähigen „Arbeitsteilung“ der Einzelhandelsstandorte** gemäß des Entwicklungsleitbildes

Wesentliche Grundlage für eine konkurrenzfähige und attraktive Einzelhandelsituation der Stadt Dinslaken ist eine ausgewogene, hierarchisch und funktional gegliederte Versorgungsstruktur. Eine leistungsfähige Innenstadt und örtliche Zentren in städtebaulich integrierten Lagen, die durch angebotstechnisch ausgewogene Ergänzungsbereiche außerhalb des integrierten Siedlungskontextes in ihrer Funktion gestärkt werden, können eine nachhaltige Stadtentwicklung begünstigen. Im Gegensatz dazu kann eine hierarchisch und funktional nicht gegliederte Öffnung neuer oder Stärkung vorhandener (in der Regel autokundenorientierter) Einzelhandelsstandorte außerhalb der gewachsenen Strukturen wie z.B. dem Gewerbegebiet Süd zu einer Schwächung der bestehenden Einzelhandelsstruktur führen und einen ruinösen Wettbewerb schüren. Deshalb ist für eine langfristig zielorientierte und erfolgreiche Siedlungsentwicklung im Sinne des räumlichen Entwicklungsleitbildes für die Stadt Dinslaken eine klare räumlich-funktionale Gliederung der städtischen Einzelhandelsstandorte nach Maßgabe einer siedlungsräumlichen Arbeitsteilung und vor dem Hintergrund der demographischen Entwicklung erfolversprechend. Eine Funktionsteilung zwischen den zentralen Versorgungsbereichen und den Ergänzungsbereichen sowie eine hierarchisch angelegte Versorgungsstruktur (Hauptzentrum, Nebenzentren, solitäre Nahversorgungsstandorte) ist dabei unabdingbar, so dass eine wechselseitige Ergänzung der Angebote angestrebt werden kann.

- **Sicherung und Ausbau einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung im Dinslakener Stadtgebiet** durch funktionsfähige Nahversorgungsstandorte

Ein über verschiedene Betriebsformen reichendes und möglichst dichtes Grundversorgungsangebot ist nicht nur unter sozialen und kommunikativen Aspekten ein wichtiger Bestandteil eines zukunftsfähigen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Zunehmend stehen diesen planerisch wie gesamtentwicklungspolitisch sinnvollen Standorten jedoch insbesondere im ländlichen Raum bzw. Siedlungsgebieten mit einer geringen Einwohnerdichte betriebswirt-

schaftliche Notwendigkeiten²³ gegenüber, die eine Umsetzung dieses Zieles erschweren. Besonders trifft diese Problematik in der Stadt Dinslaken auf die dünn besiedelten Strukturen des Siedlungsbezirks Eppinghoven zu. Daher muss unbedingt darauf geachtet werden, eine räumlich (Standorte) wie funktional (verschiedene Betriebsformen und -größen) abgestufte und ausgewogene Grundversorgungsstruktur in der Stadt Dinslaken zu schaffen bzw. zu erhalten. Primäres Ziel sollte es sein, die vorhandenen Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage zu erhalten sowie neben den Nebenzentren auch das Hauptzentrum der Dinslakener Innenstadt auch hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Dabei ist es vor allem notwendig, konterkarierende Entwicklungen mit Hilfe des bauplanungsrechtlichen Instrumentariums auszuschließen (u. a. Prüfung / Umsetzung von Ausschlussplanungen für nahversorgungsrelevanten und zentrenrelevanten Einzelhandel außerhalb positiv bewerteter Standorte / zentraler Versorgungsbereiche).

- **gezielte und geordnete Entwicklung großflächiger zentrenrelevanter und nicht zentrenrelevanter Einzelhandelsbetriebe**

Großflächiger Einzelhandel i. S. v. § 11 (3) BauNVO ist in besonderem Maße geeignet negative städtebauliche und raumordnerische Auswirkungen zu bedingen, wenn seine Ansiedlung nicht durch eine starke Stadtplanung konsequent gesteuert wird. Unterschiedliche räumliche Folgewirkungen können insbesondere von Einzelhandelsgroßbetrieben mit einerseits zentren- und andererseits nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten ausgehen. Deshalb ist eine gezielte und geordnete Entwicklung, in Abhängigkeit der Zentrenrelevanz des Kernsortiments, auf zentrale Einkaufsbereiche und dezentrale Einzelhandelsstandorte zu lenken und zu konzentrieren. Standorte bzw. Standortgemeinschaften des großflächigen Einzelhandels, die sich außerhalb der gewachsenen Zentren befinden, sind – im Sinne einer Arbeitsteilung – ausschließlich als Ergänzungsbereiche aufzufassen. Dies hat zwingend zur Folge, dass bei Neuansiedlung (Eröffnung neuer i. d. R. autokundenorientierter Standorte) bzw. Umnutzung und Erweiterung bestehender Betriebe eine Verträglichkeitsanalyse i. S. v. § 11 (3) BauNVO – auf der Grundlage der formulierten gesamtstädtischen Ziele, Grundsätze und Empfehlungen des strategischen Einzelhandelskonzepts – durchzuführen ist. Hierbei ist insbesondere zu berücksichtigen, dass ein einmal für „Einzelhandelsnutzungen geöffneter Standort“ nur sehr schwer wieder einer anderen Nutzung zugeführt werden kann und somit der Umnutzungsdruck im Falle einer möglichen Einzelhandelsbrache enorm groß werden kann. Grundsätzlich sind Ergänzungsbereiche für die Aufnahme von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten prädestiniert, so dass sie – in Ergänzung zu den Einzelhandelsstrukturen in Dinslaken – zu einer Komplettierung des städtischen Einzelhandelsangebots beitragen. So kann eine ausgewogene Grundversorgungsstruktur über alle Angebotsbereiche im Stadtgebiet gewährleistet und langfristig gesichert werden.

Die Sicherung einer ökonomisch, sozial und ökologisch nachhaltigen, d.h. langfristig angelegten Stadtentwicklung ist durch den Ausbau einer auch langfristig tragfähigen räumlichen Einzelhandelsstruktur mit dem Fokus auf die Dinslakener zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere auf die Innenstadt – und entsprechenden räumlich-funktionalen Zuordnungen der Ergänzungs-

²³ Mindestgrößen zur attraktiven Präsentation eines entsprechenden Warensortiments haben entsprechende Mindestumsätze zur Folge, die wiederum ein entsprechendes Kaufkraftpotenzial im Einzugsgebiet bedingen

bereiche zu erreichen. Dafür ist eine eindeutige Funktionsteilung der Standortbereiche notwendig, die keine direkte Konkurrenz, sondern eine gegenseitige Ergänzung der Angebote anstrebt.

8.2 Standortstrukturmodell

Auf Basis der Angebots- und Nachfrageanalyse (siehe Kapitel 2), des räumlichen Entwicklungslitbildes für Stadt Dinslaken (siehe Kapitel 6) sowie unter Berücksichtigung der übergeordneten Zielvorstellungen der Einzelhandelsentwicklung (siehe Kapitel 8.1), werden die räumlichen Angebotsschwerpunkte im Dinslakener Stadtgebiet unter städtebaulichen und funktionalen Gesichtspunkten in ein arbeitsteiliges **Standortstrukturmodell** eingeordnet.

Maßgeblichen Einfluss auf die Einordnung eines Standortbereichs in die Standortstruktur haben das vorhandene Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot sowie die städtebauliche Gestaltung. Daneben sind städtebauliche und stadtentwicklungsrelevante Zielvorstellungen zu berücksichtigen. Dazu zählt zum Beispiel die Zielvorstellung einer tragfähigen, wohnortnahen Grundversorgung, die durch eine räumlich möglichst nahe Zuordnung von Versorgungseinrichtungen zu Bevölkerungsschwerpunkten gewährleistet werden kann.

Folgende Standortkategorien sind für die Stadt Dinslaken relevant:

Innenstadt als zentraler Versorgungsbereich

Dieser Zentrentyp zeichnet sich durch folgende Merkmale aus:

- Gesamtstädtische und regionale Versorgungsbedeutung,
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereich – mit Wettbewerbssituationen,
- vielfältiger Größen- und Betriebsformenmix, hoher Anteil an kleinteiligem Facheinzelhandel,
- breit gefächertes und umfangreiches, in Wettbewerbssituationen befindliches einzelhandelsnahes Dienstleistungs-, Kultur- und Gastronomieangebot sowie öffentliche Einrichtungen.

Stadtteilzentrum als zentraler Versorgungsbereich

- Der Zentrentyp übernimmt eine Versorgungsfunktion für die jeweiligen Stadtbezirke und z. T. darüber hinaus. Gegenüber den vorher beschriebenen Zentrentypen weist es ein deutlich geringeres Angebot an Einzelhandel und Dienstleistungen auf. Folgende Kriterien sind kennzeichnend:
- möglichst vollständiges Einzelhandelsangebot im kurzfristigen Bedarfsbereich – teilweise mit Wettbewerbssituation,
- i.d.R. unvollständige Einzelhandelsangebote im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, Wettbewerbssituation fehlt überwiegend,

- möglichst differenziertes einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot (Ärzte, Gastronomie, Reisebüros etc.), Wettbewerbssituation teilweise gegeben.

Nahversorgungszentrum als zentraler Versorgungsbereich

- Versorgungsbedeutung für den Stadtbezirk bzw. umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), ergänzende kleinflächige Anbieter und Randsortimente aus dem mittel- und langfristigen Bedarfsbereich, hinsichtlich der gesamten Warenpalette lückenhaft und wenig differenziert,
- kaum Wettbewerb am Standort,
- geringes bzw. eingeschränktes Dienstleistungsangebot,
- vereinzelt Gastronomie.

Ergänzungsbereich

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

solitärer Nahversorgungsstandort

- städtebaulich integrierte Lage
- Versorgungsbedeutung für umliegende Wohngebiete,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,
- kein Wettbewerb am Standort,
- selten ergänzendes Dienstleistungsangebot.

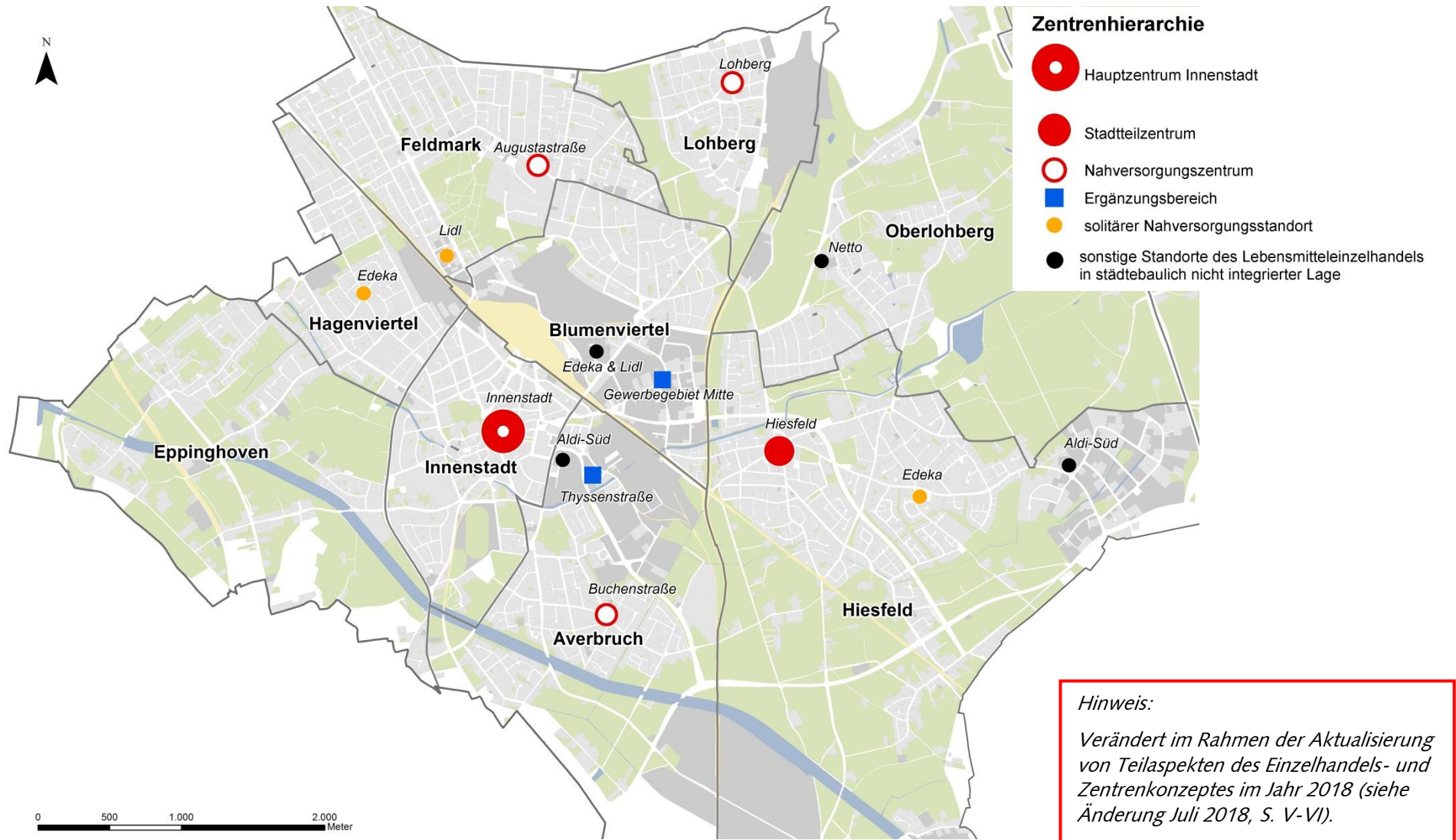
Sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels

- städtebaulich nicht integrierte Lage
- Ergänzende Grundversorgungsbedeutung,
- Vorhandensein eines strukturprägenden Betriebs im kurzfristigen Bedarfsbereich (v.a. Lebensmittelbereich), Randsortimente im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich,

- primär auf Pkw-orientierte Kundschaft ausgerichtet

Ausgehend von diesen Kategorien der einzelnen versorgungsstrukturell bedeutsamen Standortbereiche ergibt sich für die Stadt Dinslaken folgendes Standortstrukturmodell:

Karte 20: Standortstrukturmodell für die Stadt Dinslaken (Zielkonzeption)



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

- Die **Dinslakener Innenstadt** mit dem Hauptgeschäftsbereich für zentrenrelevanten Einzelhandel wird als **zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken** mit örtlicher und überörtlicher Bedeutung definiert. Der Standortbereich erfüllt die Voraussetzungen, um sich gemäß der durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien²⁴ als bauplanungsrechtlich schützenswerter **zentraler Versorgungsbereich** zu qualifizieren.
- Der **zentrale Bereich Hiesfeld** wird als **zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hiesfeld** mit primär teilräumlicher, stadtbezirksbezogener Bedeutung definiert. Er ist damit gemäß den durch die Rechtsprechung²⁵ entwickelten Kriterien als Nebenzentrum einzustufen. Die mikrostandortbezogenen Rahmenbedingungen des Standortbereichs erfüllen die Voraussetzungen, um das Stadtteilzentrum Hiesfeld gemäß der durch die Rechtsprechung entwickelten Kriterien als bauplanungsrechtlich schützenswerten **zentralen Versorgungsbereich** zu qualifizieren. siehe Änderung Juli 2018, S. VII
- Die zentralen Bereiche Augustastraße, Buchenstraße und Lohberg werden als **zentrale Versorgungsbereiche Nahversorgungszentren** mit einer quartierbezogenen Bedeutung – schwerpunktmäßig für den unmittelbaren Nahbereich – definiert. Sie sind damit im Sinne der Rechtsprechung als Grund- und Nahversorgungszentren einzustufen und erfüllen somit die Voraussetzungen, um sich als bauplanungsrechtlich schützenswerte **zentrale Versorgungsbereiche** zu qualifizieren²⁶.
- Das „Gewerbegebiet Mitte“ sowie der Standort „Thyssenstraße“ als **städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte** des vornehmlich großflächigen Einzelhandels dienen zukünftig als **Ergänzungsbereiche** für nicht zentrenrelevanten Einzelhandel mit örtlicher und überörtlicher Ausstrahlungskraft.
- Als **solitäre Nahversorgungsstandorte** qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist und die in funktionaler und städtebaulicher Hinsicht nicht die Kriterien eines Zentrums erfüllen. Sie dienen der ergänzenden fußläufigen Nahversorgung der Dinslakener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Grundsätzlich stellen die **solitären Nahversorgungsstandorte** ein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar. Sie sind bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters im Rahmen einer Verträglichkeitsprüfung i.S.v. § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Neuansiedlungen und Verlagerungen dürfen sich nicht städtebaulich ne-

²⁴ „'Zentrale Versorgungsbereiche' sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine bestimmte Versorgungsfunktion für die Gemeinde zukommt. Ein ‚Versorgungsbereich‘ setzt mithin vorhandene Nutzungen voraus, die für die Versorgung der Einwohner der Gemeinde – ggf. auch nur eines Teils des Gemeindegebiets – insbesondere mit Waren aller Art von Bedeutung sind. [...]. Das Adjektiv zentral ist nicht etwa rein geografisch [...] zu verstehen, [...] es hat vielmehr eine funktionale Bedeutung. [...]. Dem Bereich muss [...] die Funktion eines Zentrums für die Versorgung zukommen. [...]. Hiervon ausgehend können als ‚zentrale Versorgungsbereiche‘ angesehen werden: Innenstadtzentren [...] Nebenzentren [...] Grund- und Nahversorgungszentren [...]“ (Quelle: OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05). Vgl. hierzu ergänzend Kapitel 8.3.

²⁵ Vgl. u. a. OVG NRW, Ur. v. 11.12.2006 – 7 A 964/05, bestätigt durch BVerwG, Ur. v. 11.10.2007 – 4 C 7.07 sowie BVerwG, Ur. v. 17.12.2009 – 4 C 1.08 & 4 C 2.08. Zudem Erwähnung in BT.-Drucks. 16/2496 (EAG Bau 2004): S. 11

²⁶ Vgl. Urteil des Oberverwaltungsgerichtes NRW vom 19.06.2008 (OVG NRW 7 A 1392/07), bestätigt durch Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 17.12.2009 (BVerwG 4 C 2.08)

gativ (i. S. einer Funktionsgefährdung und einer Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes) auf die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung auswirken.

Im Dinslakener Stadtgebiet existieren drei solitäre Nahversorgungsstandorte:

- Ernst-Moritz-Arndt Straße im Stadtbezirk Hagenviertel (derzeit Edeka)
- Kurt-Schumacher-Straße im Stadtbezirk Hiesfeld (derzeit Edeka)
- Hedwigstraße im Stadtbezirk Feldmark (derzeit Lidl) siehe Änderung Juli 2018, S. VII

- Als **sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels** qualifizieren sich jene Standorte in städtebaulich nicht integrierter Lage, an denen zumeist ein einzelner strukturprägender Einzelhandelsbetrieb lokalisiert ist. Sie dienen – primär für die Pkw-orientierte Kundschaft – der ergänzenden Grundversorgung der Dinslakener Bevölkerung, die nicht allein durch die zentralen Versorgungsbereiche geleistet werden kann. Da sie aber aufgrund ihrer Lage keinen Beitrag zur ergänzenden fußläufigen Nahversorgung leisten, stellen sie im Umkehrschluss auch kein bauplanungsrechtliches Schutzgut dar.

Im Dinslakener Stadtgebiet existieren folgende **sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage:**

- Hans-Böckler-Straße im Stadtbezirk Averbruch (derzeit Aldi-Süd)
- Gerhard-Malina-Straße im Stadtbezirk Blumenviertel (derzeit Edeka und Lidl)
- Dieselstraße im Stadtbezirk Hiesfeld (derzeit Aldi-Süd)
- Gärtnerstraße im Stadtbezirk Oberlohberg (derzeit Netto Marken-Discount)

8.3 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 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken dar.

Die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dinslaken sollen in Zukunft im Rahmen einer anzustrebenden räumlich-funktionalen Arbeitsteilung der räumlichen Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet untereinander den **Schwerpunkt perspektivischer Einzelhandelsentwicklungen** darstellen. Im Hinblick auf eine hierarchische Ordnung steht dabei der zentrale Versorgungsbereich der Dinslakener Innenstadt klar im Fokus. Das Stadtteilzentrum Hiesfeld sowie die Nahversorgungszentren sind dem nachgeordnet. Zur Stärkung und langfristigen Sicherung der Einzelhandelszentren der Stadt Dinslaken - insbesondere der Dinslakener Innenstadt - ist es deshalb dringend notwendig, einer (Weiter-)Entwicklung mit Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortiment außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche konsequent entgegenzuwirken. Für ein vitales und attraktives Stadtzentrum ist ein florierender Einzelhandel unerlässlich. Nach wie vor wird Einkaufen als wichtigster Besuchsgrund für Innenstädte genannt.

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

Begriffsdefinition

Unter *Zentralen Versorgungsbereichen* sind räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde zu verstehen, denen aufgrund von Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.²⁷ 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 ggf. 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.²⁸

Ergänzungsbereiche 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 aktuellen Literatur²⁹ – 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) Einzelhan-

²⁷ vgl. u. a. BverwG, Urteil vom 11. Oktober 2007 – 4 C 7.07

²⁸ 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

²⁹ vgl. u. a. Olaf Reidt, Die Genehmigung von großflächigen Einzelhandelsvorhaben – die rechtliche Bedeutung des neuen § 34 Abs. 3 BauGB. In: UPR 7/2005, Seite 241ff sowie Kuschnerus, Ulrich; Der standortgerechte Einzelhandel; Bonn, 2007

delsansiedlungs- oder auch -erweiterungsvorhabens im Rahmen von Planungskonzeptionen eindeutig erkennbar sein!³⁰

Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche

Nicht abschließend geklärt ist dahingegen jedoch die Frage, welche Kriterien an die (räumliche) Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche anzulegen sind³¹. Die Abgrenzung sowie funktionale Definition zentraler Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung möglicher Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken 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 des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für die Stadt Dinslaken sind als **zentrale Versorgungsbereiche** jene Bereiche im Stadtgebiet zu verstehen, die eine funktionale Einheit mit einem breiten Nutzungsspektrum aus den Bereichen Einkaufen, Versorgen und Dienstleistungen bilden, also in erster Linie der Hauptgeschäftsbereich in der Dinslakener Innenstadt und das Stadtteilzentrum Hiesfeld. Daneben besitzen die zum Teil deutlich kleineren Nahversorgungszentrum Lohberg, Augustastraße und Buchenstraße eine Nutzungsmischung mit Versorgungsbedeutung auf Ebene der Siedlungsbezirke bzw. der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche.

Wichtige Abgrenzungskriterien der zentralen Versorgungsbereiche sind der Besitz 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** heran zu ziehen sind.

Funktionale Kriterien:

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

³⁰ Bei einer Beurteilung eines Vorhabens nach § 34 (3) BauGB sind jedoch gemäß der Rechtsprechung nur Auswirkungen auf bestehende zentrale Versorgungsbereiche zu berücksichtigen

³¹ Eine wichtige Grundlage bietet in Rheinland Pfalz diesbezüglich die „Arbeitshilfe zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche“ vom Büro Dr. Donato Acocella, Stadt- und Regionalentwicklung, Lörrach, 2009

Städtebauliche Kriterien

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

Bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche sind auch künftige Entwicklungsperspektiven (Folgenutzungen angrenzender Flächen, Nachnutzungen von Leerständen etc.) berücksichtigt worden. Hierbei handelt es sich um **perspektivische Ansiedlungs- bzw. Ergänzungsflächen**, die im unmittelbaren räumlichen Kontext zu bestehenden Einzelhandelslagen des zentralen Versorgungsbereichs 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 einer ortsspezifischen Sortimentsliste (sog. Dinslakener Sortimentsliste; siehe Kapitel 8.4) unabdingbar.

In den folgenden Karten werden die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dinslaken 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 Erschließungsachse hin ausschlaggebend ist. Durch diese *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 Kapitel 8.2 beschrieben – unterschieden zwischen

- dem zentralen Versorgungsbereich Innenstadt (Hauptgeschäftsbereich),
- dem zentralen Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hiesfeld und
- dem Nahversorgungszentren Lohberg, Augustastraße und Buchenstraße.

Empfehlungen zur zukünftigen Entwicklung und die Bewertung aktueller Planungen werden vor dem Hintergrund der in Kapitel 8.1 konkretisierten Ziele der Einzelhandelsentwicklung und der

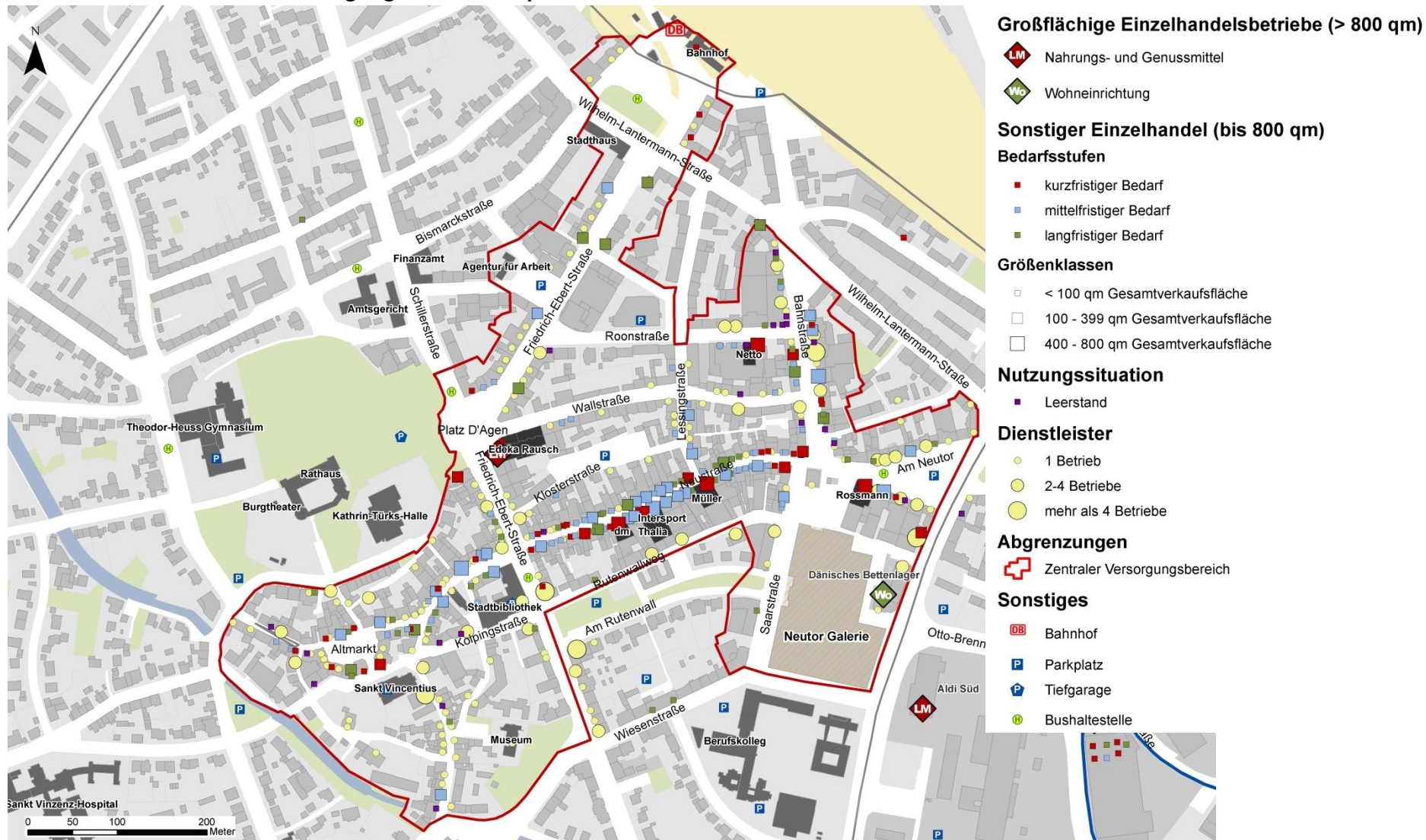
Versorgungssituation in den einzelnen Siedlungsbezirken (siehe Kapitel 4.5) vorgenommen. Grundsätzlich gelten die zentralen Versorgungsbereiche als Entwicklungsbereiche für Einzelhandel, wobei sich die spezifische Notwendigkeit einer quantitativen Erweiterung an den Entwicklungsempfehlungen zur zukünftigen Versorgungsfunktion und der Angebotssituation im jeweiligen Siedlungsbezirk orientiert

Unter Berücksichtigung der genannten Abgrenzungskriterien sind die durch die GMA im Jahre 2008 abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dinslaken überprüft worden. Die aktuelle Bestandssituation sowie mögliche Entwicklungsperspektiven der im GMA Gutachten ausgewiesenen zentralen Bereiche Kirchstraße / Hügelstraße, Kurt-Schumacher-Straße sowie Ernst-Moritz-Arndt Straße erfüllen weder die Kriterien einer Innenstadt, eines Stadtteilzentrum noch denen eines Nahversorgungszentrums (siehe Kapitel 8.2), so dass diese Bereiche im aktuellen Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken (2012) nachfolgend nicht mehr als zentrale Versorgungsbereiche eingestuft werden. Der Bereich Kirchstraße / Hügelstraße verfügt seit Aufgabe des Vollsortimenters nicht mehr über eine entsprechende Versorgungsbedeutung und entfällt daher im Standortstrukturmodell. Es bleibt jedoch zu erwähnen, dass eine mögliche Revitalisierung dieses Bereiches den Zielen des Einzelhandel- und Zentrenkonzeptes (übergeordnete Ziel einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung) nicht entgegensteht. Auch die Standorte Ernst-Moritz-Arndt-Straße sowie Kurt-Schumacher-Straße sind zwar keine zentrale Versorgungsbereiche, jedoch aufgrund der vorhandenen strukturprägenden Lebensmittelanbieter sowie der städtebaulich integrierten Lage zukünftig als solitäre Nahversorgungsstandorte einzustufen.

8.3.1 Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken

Die Innenstadt der Stadt Dinslaken als Hauptgeschäftsbereich ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten zwar der bedeutendste Angebotsschwerpunkt im Stadtgebiet, unter quantitativen Gesichtspunkten ergeben sich jedoch Entwicklungserfordernisse, die jedoch u.a. durch die Realisierung der Neutor Galerie ein Stück weit erfüllt werden. Unter Berücksichtigung der zuvor angeführten Abgrenzungskriterien ergibt sich der zentrale Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken wie in Karte 21 dargestellt.

Karte 21: Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Die räumliche Ausprägung des zentralen Versorgungsbereiches der Dinslakener Innenstadt wird im Wesentlichen von der räumlichen Verteilung der Einzelhandelsbetriebe aber auch durch die räumliche Verteilung der ortsansässigen Dienstleister sowie weiteren zentrenprägenden Einrichtungen bestimmt. So umfasst der zentrale Versorgungsbereich im Kernbereich die Hauptlage Neustraße mit der höchsten Einzelhandelsdichte innerhalb des Zentrums. Die davon westlich gelegene Altstadt ist mit der angrenzenden Bebauung wegen des hohen Einzelhandelsbesatzes entlang der Duisburger Straße /Eppinghovener Straße sowie des hohen Dienstleistungs- und Gastronomiebesatz (insb. südliche Duisburger Straße) ebenfalls Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches. Im Gegensatz zu den überwiegend filialisierten Strukturen der Hauptlage befinden sich hier viele kleinteilige oftmals inhabergeführte Fachgeschäfte. Im Bereich des Altmarktes findet zweimal wöchentlich der Dinslakener Wochenmarkt statt. Im Süden bilden die Altstadt, der Rutenwallweg und die zukünftige Neutor Galerie den Abschluss des zentralen Versorgungsbereiches.

Im Osten des zentralen Versorgungsbereiches ist die Entwicklung der Neutor Galerie mit rd. 16.000 m² Verkaufsfläche geplant. Als zentrale Einzelhandelsbausteine sollen ein großflächiger Vollsortimenter, ein Textilist sowie ein Elektrofachmarkt in das Einkaufszentrum integriert werden. Mit einer solchen Planung verfolgt die Stadt Dinslaken konsequent das Ziel, die Innenstadt mit ihrer auch regionalen Versorgungsfunktion langfristig zu stärken und die Ausstrahlungskraft des Einzelhandelsstandortes in die Region zu verbessern.

Im Norden des zukünftigen Einkaufszentrums befinden sich die mit Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz geprägten Nebenlagen Am Neutor und Bahnstraße, so dass der Bereich vom Hans-Böckler-Platz / Wiesenstraße entlang der Hans-Böckler-Straße im Osten bis einschließlich der Einmündung in den Platz Am Neutor sowie die Bahnstraße bis zur Kreuzung an der Wilhelm-Lantermann-Straße im Norden in den zentralen Versorgungsbereich einzuschließen ist. Im Vergleich mit den umliegenden Einzelhandelslagen ist der Bahnstraße vornehmlich ein Entwicklungspotenzial zur städtebaulichen Aufwertung zu attestieren.

Weiterhin Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches ist im Westen die Friedrich-Ebert-Straße vom Platz d´Agen bis zum im Norden gelegenen Bahnhofplatz. Die wichtige Verbindungsachse zwischen dem zentralen Knotenpunkt des öffentlichen Personennahverkehrs (Bahn, Straßenbahn, Bus) und der Dinslakener Innenstadt soll zukünftig als solche gestärkt werden und ist daher als Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt Dinslaken aufgenommen worden.

Neben zahlreichen Magnetbetrieben in der Neustraße sowie der zukünftigen Neutor Galerie fungieren derzeit die beiden Lebensmittelanbieter in der Friedrich-Ebert-Straße (Edeka) und in der Roonstraße (Netto) sowie der am Neutorplatz ansässige Drogeriemarkt als wichtige Frequenzbringer für die Innenstadt. Darüber hinaus übernehmen die letztgenannten Einzelhandelsbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für die Bewohner der Innenstadtquartiere.

Mit dieser Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches liegt aus gutachterlicher Sicht eine relativ großzügige Dimensionierung vor. Eine darüber hinausgehenden räumliche Ausdehnung sollte daher vermieden werden, um die vorhandenen kompakten Einzelhandelsstrukturen zu bewahren. Deshalb ist es ratsam zukünftig vorrangig Entwicklungen entlang des Einzelhandelsbandes vom Altmarkt über Neustraße bis Am Neutor sowie in der Bahnstraße zu entwickeln (Entwicklung „von Innen nach Außen“).

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Oberstes Ziel ist die Sicherung und langfristige Stärkung der innerstädtischen Versorgungsfunktion durch vorrangige Lenkung des zentrenrelevanten, insbesondere des großflächigen Einzelhandels in den innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich.

Vor diesem Hintergrund können folgende Entwicklungsziele und -empfehlungen formuliert werden:

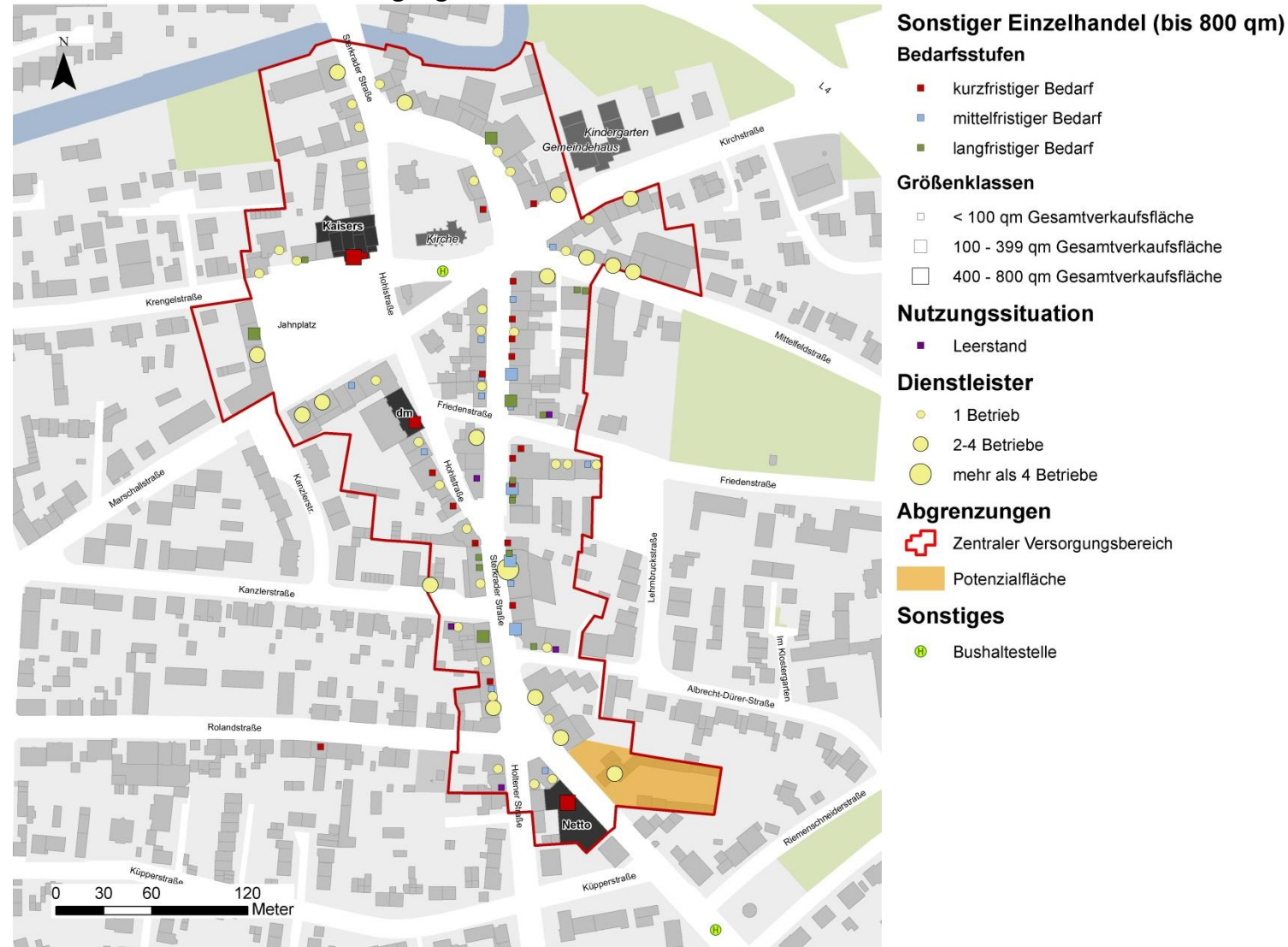
- **Sicherung und Ausbau als Hauptgeschäftsbereich** der Stadt Dinslaken mit Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet sowie den mittelzentralen Einzugsbereich
- **Sicherung der Grundversorgung** für die Bevölkerung der zentralen Stadtbereiche
- Sicherung einer funktionsfähigen und attraktiven Innenstadt (auch im Hinblick auf die Multifunktionalität und städtebauliche Qualität)
- Quantitative Weiterentwicklung des Einzelhandelsangebots in **allen Bedarfsstufen** (erfolgt im Wesentlichen durch die Realisierung der Neutor Galerie) sowie ergänzender Dienstleistungen (Nutzungsmischung)
- kompakte Strukturen sichern, keine weitere räumliche Ausdehnung; Entwicklung von Innen
- städtebauliche Aufwertung der Verbindungsachsen zum Bahnhof und Bahnhofsumfeld

8.3.2 Stadtteilzentrum Hiesfeld

Das Stadtteilzentrum Hiesfeld befindet sich zentral im Siedlungsmittelpunkt des Stadtbezirks östlich der Kernstadt. Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs Stadtteilzentrum Hiesfeld umfasst im Wesentlichen den Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz entlang der Sterkrader Straße. Weitere zentrenprägende und frequenzerzeugende Einrichtungen sind in der Hohlstraße und um den Jahnplatz ansässig, die ebenfalls Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches sind. Die Angebotsstruktur verfügt neben einem umfangreichen Angebot des kurzfristigen Bedarfsbereiches auch über ein nennenswertes Angebot im Bereich der mittelfristigen Bedarfsstufe, insbesondere im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung / Textilien. Ergänzt werden die Angebotsstrukturen durch ein vielfältiges einzelhandelsaffines Dienstleistungsangebot.

Die beiden Lebensmittelanbieter im Norden (Kaisers am Jahnplatz) und im Süden (Netto in der Sterkrader Straße) stellen wichtige funktionsprägende Bausteine dar und fungieren als Pole des Einzelhandelsbandes im Stadtteilzentrum. Auch die neue Filiale der Drogeriekette dm (im ehemaligen Leerstand Aldi in der Hohlstraße) trägt zur Frequentierung der Hohlstraße bei. Im Süden verfügt der zentrale Versorgungsbereich über eine geeignete Potenzialfläche zu Ergänzung der Angebotsstrukturen.

Karte 22: Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hiesfeld



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Entwicklungsziele und -empfehlungen für das Stadtteilzentrum Hiesfeld:

- Sicherung und Stärkung der Versorgungsfunktion als Stadtteilzentrum und Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung mit einem ergänzenden Angebot an zentrenrelevantem Einzelhandel, Dienstleistungen und Gastronomie
- Sicherung des vielfältigen Angebots in allen Bedarfsstufen und Stärkung der Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk
- Sicherung der kompakten Strukturen im Stadtteilzentrum
- Qualifizierung der städtebaulichen Qualität im Zentrum zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- Qualitative und quantitative Stärkung des Lebensmittelangebotes (Potenzialfläche Sterkrader Straße mit rd. 2.700 m² Grundstücksfläche)

8.3.3 Nahversorgungszentrum Augustastraße

Die Abgrenzung des Nahversorgungszentrums umfasst den Einzelhandelsbesatz entlang der Augustastraße im Westen beginnend im Bereich Baßfeldshof bis kurz vor der Einmündung Finkenstraße im Osten. Die ausgedehnte bandartige Einzelhandelsstruktur (rd. 850 m) weist zum Teil sehr geringe Einzelhandelsdichten auf. Insbesondere der westliche Standort Baßfeldshof liegt ein wenig abgesetzt vom Zentrum. Neben dem wöchentlichen Markt sind hier jedoch weitere zentrenprägende Einzelhandels- und Dienstleistungsangebote ansässig. Die Angebotsstruktur des Nahversorgungszentrums, die deutlich auf die Grundversorgung für die Bevölkerung des Stadtbezirks Feldmark sowie Teile des Stadtbezirks Blumenviertel ausgerichtet ist, kann über den kurzfristigen Bedarfsbereich hinaus kaum ein nennenswertes Angebot ausweisen. Als wesentliche Einzelhandelsbausteine fungieren die strukturprägenden Lebensmittelanbieter (Netto, Edeka, Aldi, Penny), die dem Zentrum aufgrund der zeitgemäßen Verkaufsflächen derzeit eine stabile Funktionsfähigkeit verleihen. Das vorhandene Dienstleistungs- und Gastronomieangebot ist so gering, dass in Kombination mit der städtebaulichen Qualität (geringe Aufenthaltsqualität, funktionale Gestaltung) der zentrale Versorgungsbereich keine Ausstrahlungskraft über den Stadtbezirk hinaus entfalten kann und somit als Nahversorgungszentrum einzustufen ist.

Karte 23: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Augustastraße



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Augustastraße:

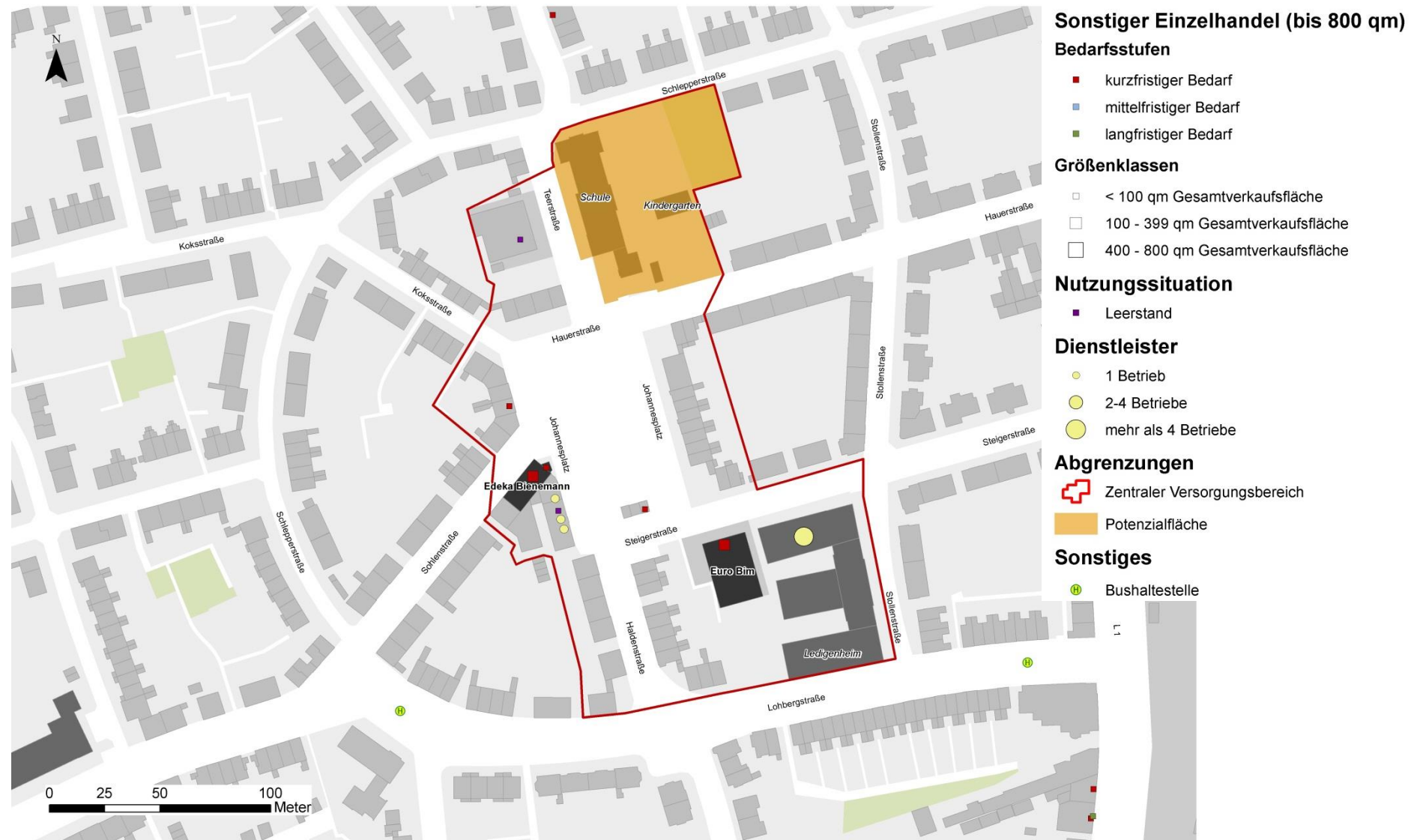
- **Sicherung der (Nah-)Versorgungsfunktion** für die umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtbezirk Feldmark und Teile des Blumenviertels
- **Erhöhung der funktionalen Dichte** durch Konzentration der Einzelhandelsentwicklung und Ausbau des Dienstleistungsangebot (mögliche Potenzialfläche nördliche Augustastraße / Marthastr.)
- **Verbesserung der funktionalen Anbindung** Baßfeldshof an den östlichen Zentrumsbereich

siehe Änderung Juli 2018, S. VII

8.3.4 Nahversorgungszentrum Lohberg

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lohberg umfasst den gewachsenen Einzelhandelsbesatz um den Johannesplatz, der das historische Zentrum der ehemaligen Zechensiedlung bildet, sowie die weiteren zentrenprägenden und frequenzerzeugenden Einrichtungen im Bereich Steigerstraße / Stollenstraße (u.a. das Dienstleistungszentrum im ehemaligen Ledigenheim). Das überwiegend auf die Nahversorgung der Bevölkerung Lohberg ausgerichtete Angebot wird durch kleinteilige Dienstleistungsanbieter im zentralen Versorgungsbereich ergänzt. Auf dem zentralen Johannesplatz, der nach wie vor als städtebauliche Mitte der nach dem Konzept der Gartenstadt angelegten Siedlung fungiert, findet zweimal wöchentlich der hochfrequentierte Wochenmarkt Lohbergs statt, der eine Bedeutung über den Stadtbezirk hinaus aufweist. Im Bereich des stationären Einzelhandels kann derzeitiger keiner der ansässigen Lebensmittelanbieter heute marktübliche Größenordnungen aufweisen. Demnach ist das Nahversorgungszentrum aus städtebaulicher Sicht ein klar erkennbarer zentraler Versorgungsbereich, der jedoch unter funktionalen Gesichtspunkten mit der aktuellen Angebotsausstattung die Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Lohberg nur unzureichend wahrnehmen kann. Im Hinblick auf die zusätzlichen Wohnflächenentwicklungen auf dem ehemaligen Zechengelände wird sich diese Situation tendenziell verschärfen. Zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Zentrums bedarf es daher dringend einer Weiterentwicklung bzw. zusätzlicher Ansiedlung eines moderneren Nahversorgungsangebotes. Hierfür bietet die städtische Fläche der ehemaligen Johannesschule an der Teerstraße in Kombination mit der möglichen Revitalisierung/ Umnutzung des Schlecker-Leerstandes ein ausreichendes Potenzial und wurde aus diesem Grund als Teil des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen.

Karte 24: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lohberg



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Lohberg:

- Sicherung und **Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion** als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- **Anpassung der strukturprägenden Lebensmittelbetriebe** an heute marktübliche Größen / Weiterentwicklung bzw. Ausbau des Nahversorgungsangebotes
- **Entwicklung der Potenzialfläche** (rd. 5.600 m² Grundstücksfläche im Bestand, zentrale Lage am Johannesplatz) im Bereich der ehemaligen Johannesschule an der Teerstraße und Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes
- Reaktivierung des Schlecker Leerstandes

8.3.5 Nahversorgungszentrum Buchenstraße

Der zentrale Versorgungsbereich Buchenstraße umfasst das als städtebauliche Mitte für den Stadtbezirk Averbruch geplante Zentrum und besteht aus einem strukturprägenden Lebensmittelbetrieb sowie ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben mit einem eindeutigen Angebotsschwerpunkt bei Waren des kurzfristigen, täglichen Bedarfs. Dem Zentrum ist daher auch die klare Funktion als Nahversorgungszentrum für die Bewohner der umliegenden Wohnsiedlungsbereiche im Stadtbezirk Averbruch zuzuweisen. Das Angebot, das sich beidseitig der Buchenstraße erstreckt, wird ergänzt durch weitere Dienstleistungsangebote (u.a. Sparkassenfiliale). In unmittelbarer Nähe des Zentrums befinden sich Potenzialflächen, die dem Ausbau des relativ schmalen Angebots im zentralen Versorgungsbereich dienen können.

Karte 25: Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchenstraße



Sonstiger Einzelhandel (bis 800 qm)

Bedarfsstufen

- kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf

Größenklassen

- < 100 qm Gesamtverkaufsfläche
- 100 - 399 qm Gesamtverkaufsfläche
- 400 - 800 qm Gesamtverkaufsfläche

Dienstleister

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

Abgrenzungen

- ⊕ Zentraler Versorgungsbereich
- Potenzialfläche

Sonstiges

- ⊕ Bushaltestelle

Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Entwicklungsziel für das Nahversorgungszentrum Buchenstraße:

- **Sicherung und Stärkung der (Nah-)Versorgungsfunktion** als Nahversorgungszentrum für den unmittelbaren Nahbereich durch Erhalt einer wohnungsnahen Grundversorgung
- Potenzialfläche im Süden (rd. 3.400 m² Grundstücksfläche mit guter verkehrlicher Anbindung über Averbruchstraße) als **Standortsicherungsmaßnahme für das Zentrum** (Alternativstandort für Netto, derzeit rd. 700 m² Verkaufsfläche)

8.3.6 Weitere Einzelhandelsstandorte in der Stadt Dinslaken

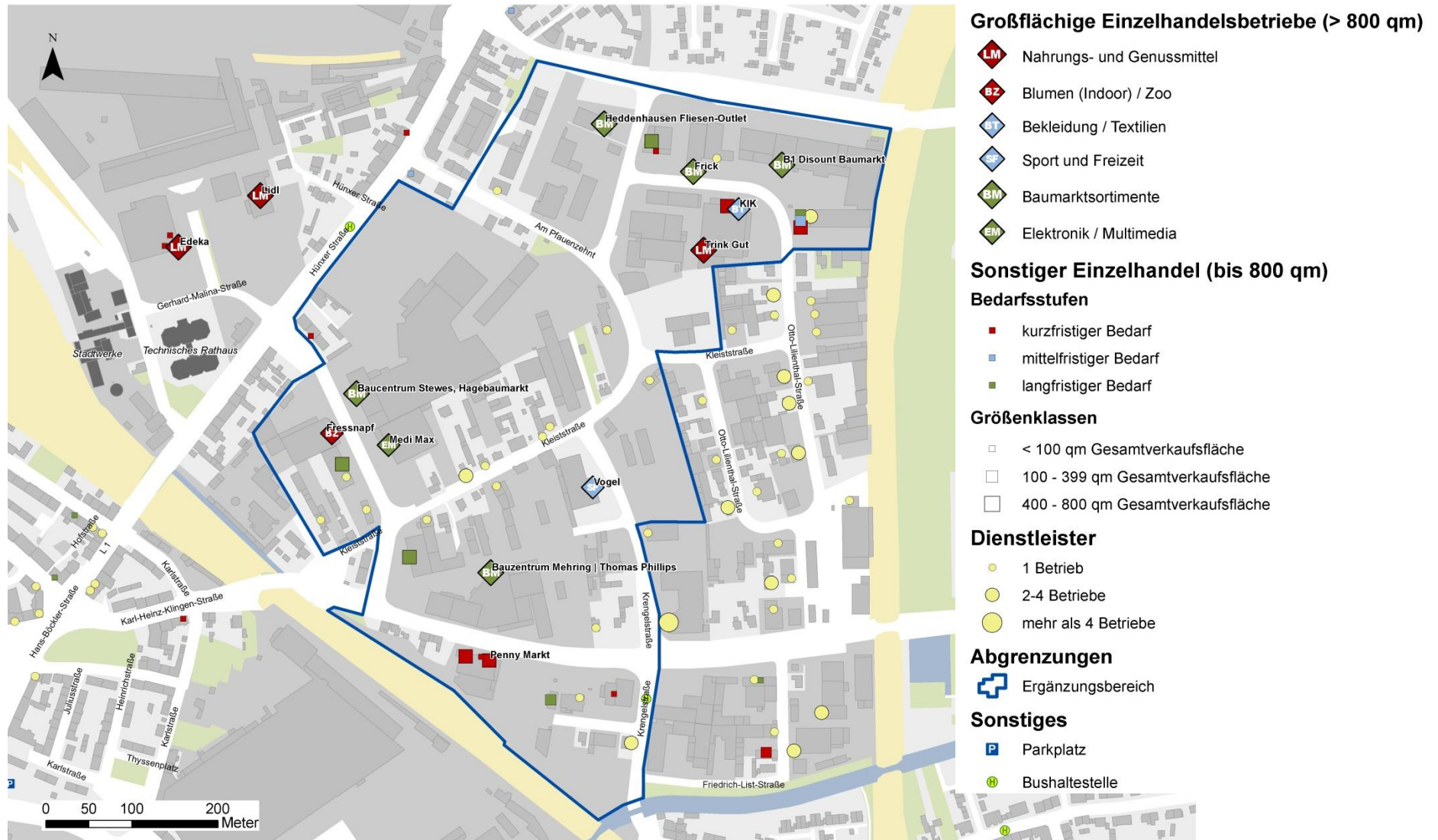
Neben den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken bestehen zwei weitere räumliche Angebotsschwerpunkte im Stadtgebiet. Diese stellen städtebaulich nicht integrierte Sonderstandorte des vornehmlich großflächigen Einzelhandels dar. Während derzeit im Bereich des SO Thyssenstraße keine Entwicklungsflächen zur Verfügung stehen, ist der Standort Gewerbegebiet Mitte zukünftig als Ergänzungsbereich für großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu verstehen. Darüber hinaus existieren aktuell drei solitäre Nahversorgungsstandorte in städtebaulich integrierter Lage sowie vier sonstige Standorte des Lebensmitteleinzelhandels in städtebaulich nicht integrierter Lage.

siehe Änderung Juli 2018, S. VII

Ergänzungsbereich „Gewerbegebiet Mitte“

Vor dem Hintergrund des Entwicklungsleitbildes einer räumlich funktionalen Gliederung mit einer sinnvollen Arbeitsteilung der Angebotsstandorte untereinander, übernimmt der Sonderstandort „Gewerbegebiet Mitte“ zukünftig die Funktion als perspektivischer, zentrenverträglicher Ergänzungsbereich mit überwiegend großflächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsbetrieben. Dabei ist darauf zu achten, dass die Weiterentwicklung in funktionaler Ergänzung zum Einzelhandelsangebot in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken - insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt - geschieht und sich weder zulasten dieser städtebaulich schützenswerten Bereiche noch zulasten der wohnortnahen Grundversorgung im gesamten Stadtgebiet auswirkt. Grundsätzlich ist deshalb von einem Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente in „Gewerbegebiet Mitte“ konsequent abzusehen. Eine Realisierung ergänzender nicht zentrenrelevanter Angebote ist jedoch möglich und vor dem Hintergrund einer räumlichen Konzentration dieses Angebotsbereichs auf durch Einzelhandel vorgeprägte Standortbereiche einerseits und einer flächensparenden Stadtentwicklung andererseits anzuraten. Der gesamte Standortbereich einschließlich sowohl der Flächen, die als Ansiedlungsstandorte für weitere Einzelhandelsbetriebe (mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment) als auch der Flächen im Gewerbegebiet Mitte, die als Vorrangfläche für produzierendes Gewerbe dienen, sollte dahingehend bauplanungsrechtlich abgesichert werden. Das heißt, dass Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment über einen qualifizierten Bebauungsplan mit Hilfe einer differenzierten Sondergebietsfestsetzung oder in anderen Baugebietstypen über § 1 (5-9) BauNVO ausgeschlossen werden sollte. Bestehende Anbieter mit zentrenrelevantem Kernsortiment am Standort genießen dabei grundsätzlich Bestandsschutz.

Karte 26: Ergänzungsbereich „Gewerbegebiet Mitte“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken

Entwicklungsziele und -empfehlungen

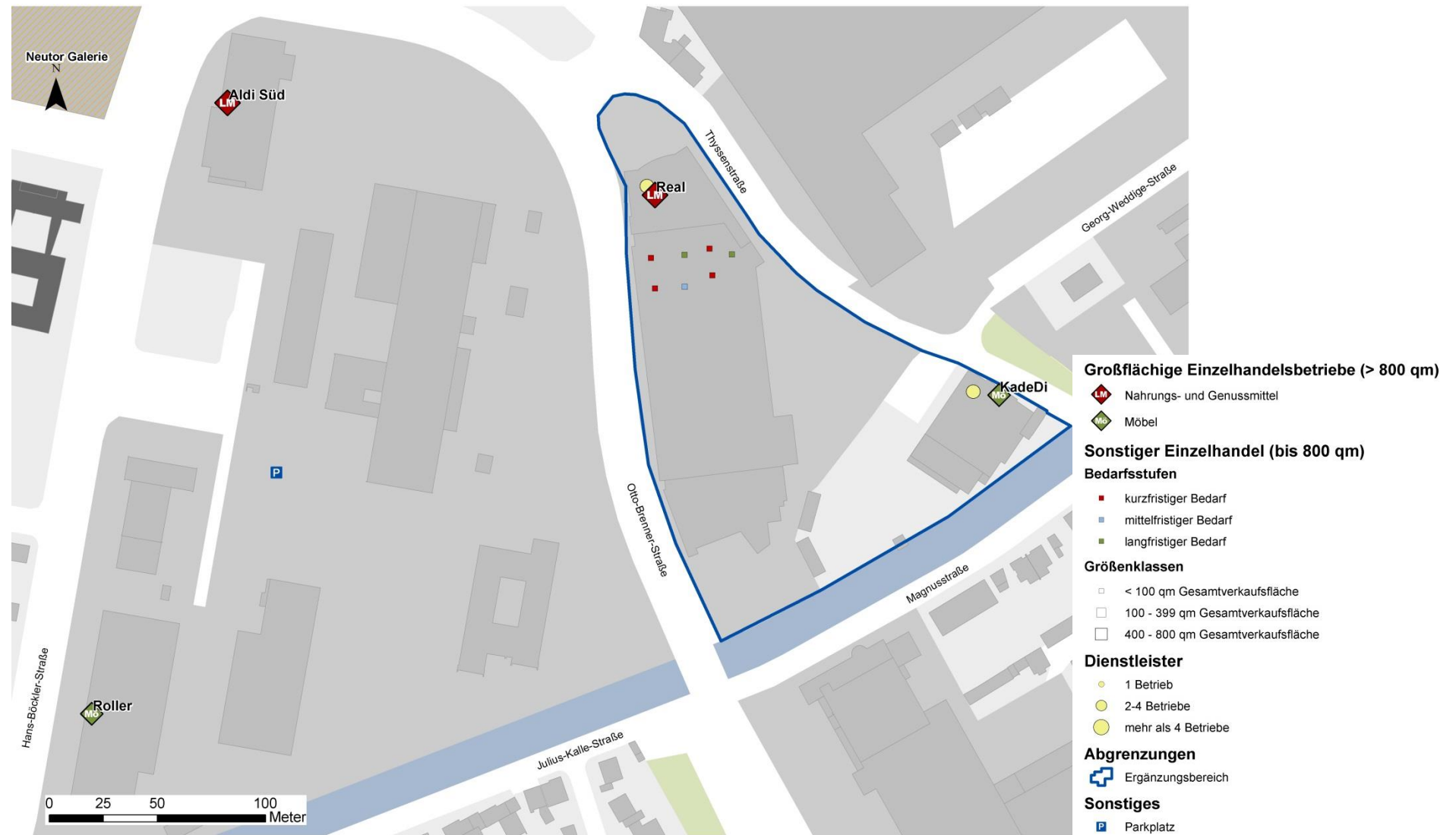
Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsbereich „Gewerbegebiet Mitte“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung und Entwicklung als **zentrenverträglicher Ergänzungsbereich** mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken und der wohnortnahen Grundversorgung
- **Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung
- Umstrukturierungen und Ergänzungen mit nicht zentrenrelevanten Angeboten in funktionaler Ergänzung zum zentralen Versorgungsbereich Innenstadt
- Planungsrechtliche Absicherung über Sondergebietsfestsetzung oder Feindifferenzierung in anderen Baugebietstypen über § 1 (5-9) BauNVO

Ergänzungsbereich „Thyssenstraße“

Auch der Ergänzungsbereich „Thyssenstraße“ tritt im zentren- und allen voran im nahversorgungsrelevanten Angebot in funktionale Konkurrenz zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken und den bestehenden Nahversorgungsstandorten. Aufgrund der räumlichen Nähe zur Innenstadt ist die funktionale Konkurrenz zur Innenstadt als besonders hoch einzustufen. Dennoch übernimmt der Standort auch eine Teilfunktion als Nahversorgungsstandort für die Wohnsiedlungsbereiche der Innenstadt und Teile des Stadtbezirks Averbruch. Aufgrund der vorhandenen Quantität des Angebotes wird die Nahversorgungsfunktion jedoch deutlich übererfüllt. Demzufolge gelten auch für den Ergänzungsbereich „Thyssenstraße“ die bereits in Bezug auf den Ergänzungsbereich „GE Mitte“ formulierten Entwicklungsziele und –empfehlungen. Das ansässige SB-Warenhaus ist durch bestehendes Planungsrecht gesichert. Eine zusätzliche Verkaufsflächenentwicklung von zentren- und insbesondere nahversorgungsrelevanten Sortimenten ist aus gutachterlicher Sicht – wegen der schon bestehenden Nahversorgungsüberfunktion – nicht zu empfehlen. Vielmehr gilt es, den südlichen Bereich des Ergänzungsbereiches Thyssenstraße als funktionale Ergänzung zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken und der wohnortnahen Grundversorgung perspektivisch als **zentrenverträglicher Ergänzungsbereich** für großflächigem nicht zentrenrelevanten Einzelhandel zu sichern.

Karte 27: Ergänzungsbereich „Thyssenstraße“



Quelle: eigene Darstellung auf Geodatenbasis der Stadt Dinslaken,

Entwicklungsziele und -empfehlungen

Als Entwicklungsziele und -empfehlungen für den Ergänzungsbereich „Thyssenstraße“ lassen sich folgende Aussagen formulieren:

- Sicherung als perspektivisch **zentrenverträglicher Ergänzungsbereich** mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment in **funktionaler Ergänzung** zu den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken und der wohnortnahen Grundversorgung
- **Kein weiterer Ausbau nahversorgungs- bzw. zentrenrelevanter Angebote** (bereits „Übererfüllung“ der Nahversorgungsfunktion) mit Blick auf die Sicherung des zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt und der wohnortnahen Versorgung

Solitäre Nahversorgungsstandorte

Da eine flächendeckende, wohnungsnah Grundversorgung innerhalb der Stadt Dinslaken nicht ausschließlich über die zentralen Versorgungsbereiche sichergestellt werden kann, decken regelmäßig **städtebaulich integrierte solitäre Nahversorgungsstandorte** räumliche Versorgungslücken ab. Solitäre Nahversorgungsstandorte dienen heute (und perspektivisch) der ergänzenden wohnungsnahen Grundversorgung, die nicht allein durch das Hauptzentrum sowie die Nebenzentren geleistet werden kann. Deshalb besitzt die **Zielsetzung**, eine möglichst **flächendeckende, wohnortnahe Grundversorgung** im gesamten Stadtgebiet Dinslaken durch **funktionsfähige Zentren und ergänzende Nahversorgungsstandorte** zu sichern, hohe Priorität.

Siedlungsräumlich integrierte Nahversorgungsstandorte sind städtebaulich schutzwürdig, weil sie neben den zentralen Versorgungsbereichen einen wichtigen Baustein zur Sicherstellung der wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung darstellen. Sie sind daher bei Verlagerung oder Neuansiedlung eines Anbieters –unabhängig ob innerhalb oder außerhalb der Stadt Dinslaken – bei einer städtebaulichen Verträglichkeitsprüfung u.a. im Sinne des § 11 (3) BauNVO zu berücksichtigen. Die Schutzwürdigkeit eines solitären Nahversorgungsstandortes bezieht sich immer auf seine Funktion als Nahversorger (keine wettbewerbliche Schutzfunktion). Sie entfällt z.B., wenn der Bestandsbetrieb am jeweiligen solitären Nahversorgungsstandort dasselbe Einzugsgebiet bedient wie das zu prüfende Vorhaben, das sich ebenfalls in städtebaulich integrierter Lage befindet. Solitäre Standorte strukturprägender Lebensmittelanbieter in städtebaulich nicht integrierter Lage, von denen es in der Stadt Dinslaken derzeit vier Standorte gibt (siehe Kapitel 8.2), erhalten diesen städtebaulichen Schutzcharakter nicht, da sie aufgrund ihrer siedlungsräumlichen Randlage nicht primär der verbrauchernahen fußläufigen Versorgung dienen.

Insgesamt können in der Stadt Dinslaken zum Erhebungszeitpunkt im Juli 2012 drei solitäre Nahversorgungsstandorte definiert werden. Dabei handelt es sich um die Standorte:

- Ernst-Moritz-Arndt-Straße im Stadtbezirk Hagenviertel (derzeit Edeka)
- Kurt-Schumacher-Straße im Stadtbezirk Hiesfeld (derzeit Edeka)
- Hedwigstraße im Stadtbezirk Feldmark (derzeit Lidl und Naturhof)

siehe Änderung Juli 2018, S. VIII

Eine Sicherung dieser bestehenden Standorte ist grundsätzlich – vor dem Hintergrund der o.a. Zielsetzung – zu empfehlen. Auch eine perspektivische Entwicklung neuer integrierter Nahversorgungsstandorte kann vor allem dann zu empfehlen sein, wenn dadurch räumliche Versorgungslücken in der nördlichen Feldmark oder im Stadtbezirk Eppinghoven, geschlossen werden können. Eine Ansiedlung ist nur dann realistisch und sinnvoll, wenn der Standort über eine entsprechende Mantelbevölkerung im Nahbereich (700 Meter Radius), die aus einzelbetriebswirtschaftlicher Sicht die Eröffnung eines neuen Standorts rentabel machen würde, verfügt. Da die heutigen Marktzutrittsgrößen von Lebensmitteldiscountern ab etwa 800 m² Verkaufsfläche und von Lebensmittelvollsortimentern ab rd. 1.000 m² Verkaufsfläche betragen, ist für einen rentablen Betrieb in der Regel ein Kaufkraftpotenzial von etwa 5.000 Einwohnern im Einzugsbereich erforderlich. Während in der nördlichen Feldmark ein entsprechendes Einwohnerpotenzial vorhanden ist, erscheint eine Ansiedlung im Stadtbezirk Eppinghoven aufgrund der geringen Einwohnerdichte und fehlenden ausreichenden Mantelbevölkerung unrealistisch.

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

Entwicklungsempfehlungen

Für den zukünftigen Umgang mit den solitären Nahversorgungsstandorten können aus gutachterlicher Sicht folgende Empfehlungen gegeben werden:

- Die bestehenden solitären Nahversorgungsstandorte **Kurt-Schumacher-Straße** und **Hedwigstraße** sind unter heutigen Gesichtspunkten wettbewerbs- und zukunftsfähig aufgestellt. Aktuell lassen sich bei den vorhandenen Standorten keine unmittelbaren Handlungserfordernisse erkennen.
- Beide Standorte können jedoch zur Standortsicherung im Sinne einer wettbewerbsmäßigen Verkaufsflächenanpassung entsprechend ihrer Versorgungsfunktion **maßvoll erweitert** werden.
- Der Standort **Hedwigstraße** ist aktuell kleinflächig aufgestellt. Bei einer möglichen künftigen Anpassung wird voraussichtlich die Schwelle zur Großflächigkeit überschritten. Für diesen Fall sollte der Standort hinsichtlich seiner Nahversorgungsfunktion bauplanungsrechtlich über eine differenzierte Sondergebietsfestsetzung abgesichert werden.
- Am Standort **Ernst-Moritz-Arndt-Straße** ist das momentan vorhandene Grundversorgungsangebot im Hinblick auf die mittel- bis langfristige Standortsicherung auszubauen.

siehe Änderung Juli 2018, S. VIII-IX

8.4 Dinslakener Sortimentsliste

Die Dinslakener Sortimentsliste stellt ein wichtiges bauplanungsrechtliches Instrumentarium zur Steuerung des Einzelhandels im Stadtgebiet dar. Rechtliche Prämissen und Rahmenbedingungen, Begriffsdefinitionen sowie schließlich die Herleitung der für die Stadt Dinslaken ortsspezifischen Liste werden im Folgenden dargestellt.

8.4.1 Rahmenbedingungen zur Erstellung einer ortstypischen Sortimentsliste

Eine Sortimentsliste ist als Steuerungsinstrument des Einzelhandels im Rahmen der Bauleitplanung höchstrichterlich anerkannt³². Dabei steht in der Praxis die Zuordnung des sortimentspezifisch differenzierten Einzelhandels zu räumlich und funktional bestimmten zentralen Versorgungsbereichen (gemäß §§ 2 (2), 34 (3), 9 (2a) BauGB, § 11 (3) BauNVO) sowie die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben im Vordergrund der Betrachtungen. Sortimentslisten sind z.B. für Sortimentsbindungen bei der Festsetzung von Sondergebieten für den großflächigen Einzelhandel (insbesondere mit nicht zentrenrelevanten Hauptsortimenten), bei der Zulässigkeit, dem Ausschluss bzw. der ausnahmsweisen Zulässigkeit des sortimentspezifischen Einzelhandels in unterschiedlichen Baugebieten nach §§ 1-11 BauNVO unter Bezugnahme auf § 1 (5) und (9) BauNVO sowie bei sortimentspezifischen Festsetzungen in einfachen Bebauungsplänen im bislang unbeplanten Innenbereich gem. § 9 (2a) BauGB relevant. Nur durch eine konsequente Ausschöpfung des Bauplanungsrechts kann – mit Hilfe der Sortimentslisten – beispielsweise in Misch- und Gewerbegebieten durch Bebauungsplanfestsetzungen gemäß § 1 (9) BauNVO nahversorgungs- und zentrenrelevanter Einzelhandel gänzlich ausgeschlossen und dadurch das Zentrengefüge geschützt werden³³. Denn für die Zentrenstruktur einer Kommune können nicht nur großflächige Einzelhandelsbetriebe oder Einkaufszentren außerhalb der dafür bestimmten zentralen Versorgungsbereiche, sondern auch der nicht großflächige Einzelhandel (bis zu 800 m² Verkaufsfläche) mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten negative städtebauliche Auswirkungen haben. Dies gilt insbesondere im Zusammenhang mit der Ansiedlung von Lebensmitteldiscountern oder Fachmärkten mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten. Diese operieren oft bewusst knapp unterhalb der Großflächigkeitsschwelle von 800 m²³⁴, um nicht gemäß § 11 (3) BauNVO kern- oder sondergebietspflichtig zu werden.

Bei der Steuerung des Einzelhandels auch im Rahmen eines städtischen Einzelhandels- und Zentrenkonzepts sollte daher eine ortsspezifische Sortimentsliste erarbeitet werden, die einen Bezug zu den lokalen Verhältnissen, aber auch zu den lokalen Entwicklungsperspektiven aufweist. Ein Rückgriff auf allgemeingültige Auflistungen zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente im Rahmen der bauleitplanerischen Steuerung reicht nicht aus, ist rechtsfehlerhaft und kann zur Unwirksamkeit von sich darauf berufenden Bebauungsplänen führen³⁵. **Die Ortstypik ist entscheidend.**

Begriffsdefinition

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

³² vgl. dazu u. a. den Beschluss des Bundesverwaltungsgerichts vom 10.11.2004 (BVerwG – 4 BN 33.04) sowie auch das Urteil des Oberverwaltungsgerichts für das Land Nordrhein-Westfalen vom 30.1.2006 (OVG NRW – 7 D 8/04.NE)

³³ vgl. dazu das Urteil des OVG NRW vom 25.10.2007 (OVG 7 A 1059/06)

³⁴ vgl. dazu das Urteil des BVerwG vom 24.11.2005 (BVerwG 4 C 10.04)

³⁵ vgl. dazu auch die Urteile des OVG NRW vom 3.6.2002 (OVG NRW, 7a D 92/99.NE) sowie vom 30.1.2006 (OVG NRW, 7 D 8/04.NE)

vante und nicht zentrenrelevante Sortimente³⁶ zu unterscheiden sind. Im Hinblick auf diese in der Praxis übliche Differenzierung bestimmen die rechtlichen Rahmenbedingungen, der Standort, an dem die Sortimente angeboten werden sowie eine mögliche Zielformulierung die Zuordnung zu einer der genannten Kategorien.

- **Zentrenrelevante Sortimente** sind in der Regel für einen attraktiven Branchenmix notwendig und bedürfen einer zentralen Lage, da sie sich nicht nur durch die hohe Erzeugung von Besucherfrequenzen und ihre hohe Ausstrahlungskraft auszeichnen, sondern ihrerseits auch selbst auf andere Frequenzbringer angewiesen sind (Kriterium: Passantenfrequenzen). Dementsprechend sind solche Sortimente in zentralen Lagen am stärksten vertreten (Kriterium: Einzelhandelsstruktur) und verfügen idealerweise über eine hohe Seltenheit bzw. Überschussbedeutung (Kriterium: Einzelhandelszentralität). Ferner weisen sie Kopplungsaffinitäten zu anderen Handelsbranchen bzw. Zentrenfunktionen auf (Kriterium: Kopplungsaffinität), haben überwiegend einen relativ geringen Flächenanspruch (Kriterium: Integrationsfähigkeit) und lassen sich häufig als sogenannte „Handtaschensortimente“ Pkw-unabhängig transportieren (Kriterium: Transportfähigkeit). Insbesondere den Warengruppen der mittelfristigen Bedarfsstufe kommt eine hohe Leitfunktion für die Innenstadt zu. Den Anbietern dieser Sortimente kommt eine wichtige Magnetfunktion für die Standortbereiche und somit auch für die anderen dort ansässigen Betriebe zu.
- **Nahversorgungsrelevante Sortimente** dienen der kurzfristigen bzw. täglichen Bedarfsdeckung. Auf sie treffen i. d. R. die Merkmale der zentrenrelevanten Sortimente zu. Insbesondere in Klein- und Mittelstädten oder Neben- sowie Grund- und Nahversorgungszentren nehmen sie zentrenprägende Funktionen ein. Eine Ansiedlung an Einzelstandorten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche kann im Sinne einer wohnungsnahen Grundversorgung sinnvoll sein. Sie sind somit nicht stets, sondern i. d. R. als zentrenrelevant einzustufen. Unter Berücksichtigung des Einzelfalls sind daher sachgerechte Standortentscheidungen mit dem Ziel, eine möglichst verbrauchernahe Versorgung mit Lebensmitteln zu gewährleisten und den Regelungsinhalten des § 11 (3) BauNVO sowie betriebsbedingter Anforderungen zu entsprechen, zu treffen.
- Bei **nicht zentrenrelevanten Sortimenten** handelt es sich schwerpunktmäßig um solche Waren, die zentrale Standorte nicht prägen und aufgrund ihrer Größe und Beschaffenheit überwiegend an nicht integrierten Standorten angeboten werden (z. B. Baustoffe). Angesichts ihrer meist sehr großen Flächenansprüche (z. B. Bau- und Gartenmärkte) haben diese Sortimente in der Regel für den Einzelhandel in den städtebaulich-funktionalen Zentren keine oder nur eine sehr untergeordnete Bedeutung und besitzen somit im Umkehrschluss keine oder nur sehr geringe Folgewirkung(en) für die zentralen Einkaufsbereiche. Allerdings ist bei diesen Betrieben zunehmend die Problematik der Randsortimente von Bedeutung. So weisen z. B. Möbelmärkte in den Randsortimenten, die nicht selten 10 % der Gesamtverkaufsfläche umfassen, ein umfangreiches Sortiment im Bereich der Haushaltswaren oder Heimtextilien auf, das in seinen Dimensionen teilweise das An-

³⁶ Als Sortiment wird die Gesamtheit der von einem Handelsbetrieb angebotenen Warenarten (-sorten) verstanden. Der typische Charakter des Betriebes wird von seinem Kernsortiment (z. B. Möbel, Nahrungsmittel, Getränke) bestimmt. Das Randsortiment dient der Ergänzung des Angebotes und muss sich dem Kernsortiment deutlich unterordnen (z. B. Glas / Porzellan / Keramik im Möbelhaus).

gebot in zentralen Lagen übertreffen kann. Durch die zunehmende Bedeutung für den betrieblichen Umsatz ist eine aus Betreibersicht forcierte Ausweitung der zentrenrelevanten Sortimente zu beobachten.

Die wichtigsten Differenzierungskriterien insbesondere hinsichtlich der Unterscheidung zwischen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten sind der folgenden Tabelle 20 noch einmal zusammenfassend dargestellt.

Tabelle 20: Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente

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

Quelle: eigene Darstellung

Sortimentslisten im regionalen Kontext

Die Stadt Dinslaken ist Mitglied der interkommunalen Kooperation, die das regionale Einzelhandelskonzept „Westliches Ruhrgebiet und Düsseldorf“ in Auftrag gegeben hat. Das regionale Einzelhandelskonzept vom April 2004 enthält eine Liste zentren- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente, die jedoch keine Verbindlichkeit für die Mitgliedskommunen für sich in Anspruch nimmt. Im Rahmen der Erarbeitung lokaler Sortimentslisten kommt es ausschließlich auf die Verhältnisse in der betreffenden Mitgliedskommune an. Zwischen der regionalen Sortimentsliste und der hier vorgeschlagenen lokalen Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken besteht weitgehend Übereinstimmung. Soweit Abweichungen festzustellen sind, werden diese unten im Rahmen der Erläuterungen gerechtfertigt.

Landesplanerische Vorgaben in NRW

Bei der Aufstellung der ortstypischen Sortimentsliste sind auch die landesplanerischen Vorgaben zur Unterscheidung innenstadtrelevanter und nicht innenstadtrelevanter Waren zu berücksichtigen.

gen. In NRW befindet sich der Teilplan Großflächiger Einzelhandel im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW – Sachlicher Teilplan) als Entwurf vom 15. April 2013 noch in der Aufstellung. Im Teilplan werden zentrenrelevante Leitsortimente benannt, die in besonderem Maße die Angebotsstruktur nordrhein-westfälischer Innenstädte prägen. Die Leitsortimente sind aktuell als sonstige Erfordernisse der Raumordnung zu berücksichtigen, nach dem Inkrafttreten des Teilplans - sollten sie als entsprechende Ziele der Landesplanung definiert werden - sind sie jedoch als Zielvorgaben der Landesplanung zu beachten und unterliegen somit nicht der kommunalen Abwägung.

Folgende zentrenrelevante Leitsortimente werden im Teilplan Großflächiger Einzelhandel definiert:

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Papier/Bürobedarf/Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe, Lederwaren
- medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/Porzellan/Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto)
- Uhren, Schmuck

In der kommunalen Planungspraxis ergeben sich aufgrund der Definition der zentrenrelevanten Sortimente Zuordnungsfragen zu einzelnen Sortimenten, da die gebräuchlichen Sortimentslisten i.d.R. stärker differenziert sind. Darüber hinaus ergeben sich teilweise unterschiedliche Sortimentseinteilungen bzw. -benennungen. Im Rahmen der Aufstellung der Dinslakener Sortimentsliste wurden neben den landesplanerischen Vorgaben insbesondere bei den Sortimenten, die nicht eindeutig den zentrenrelevanten Sortimentsgruppen zuzuordnen sind, die lokale Situation sowie die städtebaulichen Zielvorstellungen der Stadt Dinslaken näher betrachtet. Die Zentrenrelevanz kann in Einzelfällen in Abhängigkeit von dem vorhandenen Angebotsbestand in den jeweiligen Zentren und in Abhängigkeit von der städtebaulichen Situation differieren.

Herleitung der Dinslakener Sortimentsliste

Sortimentslisten stellen einen wichtigen Bestandteil eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes dar, wobei eine Differenzierung nach nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und – zur Vermeidung späterer Auseinandersetzungen – auch nicht zentrenrelevanten Sortimenten emp-

fohlen wird³⁷. Im Sinne der Rechtssicherheit hat sich folgende Vorgehensweise bei der Erstellung von Sortimentslisten als sachgerecht erwiesen³⁸:

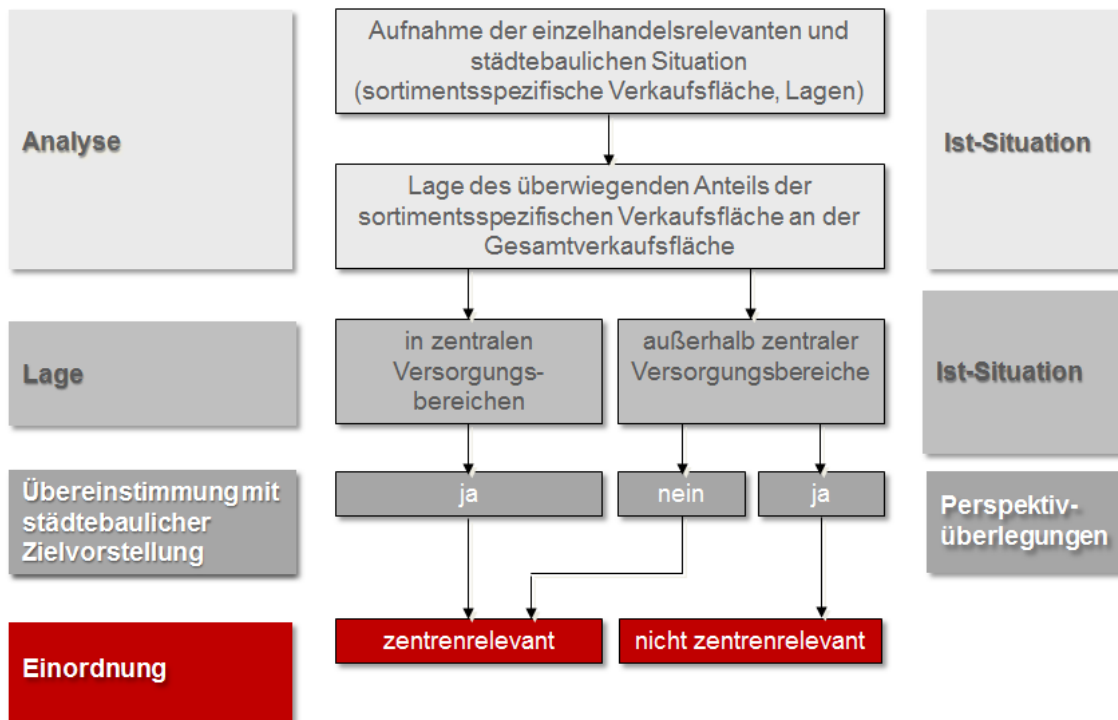
- Im Rahmen der Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzepts werden die tatsächlich vorhandenen, typischerweise als zentrenrelevant angesehenen Sortimentsgruppen in den zentralen Versorgungsbereichen, die durch die Bauleitplanung geschützt und gesichert werden sollen, nach ihrem Umfang ermittelt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

Das folgende Schaubild visualisiert auf Basis der gerade dargelegten Ausführungen das Vorgehen zur Bestimmung der Zentrenrelevanz der angebotenen Sortimente in der Stadt Dinslaken:

³⁷ vgl. dazu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel, Rn. 485

³⁸ vgl. hierzu Kuschnerus (2007): Der standortgerechte Einzelhandel. S. 263f

Abbildung 8: Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten



Quelle: eigene Darstellung

Basierend auf der differenzierten, sortiments- und lagespezifischen Analyse des in Dinslaken ansässigen Einzelhandelsangebotes sowie unter Berücksichtigung der im Hinblick auf die Methodik bei der Erstellung von Sortimentslisten dargelegten Kriterien werden die einzelnen Sortimentsgruppen zunächst aufgrund ihres überwiegenden, zum Zeitpunkt der Erhebung bestehenden Verkaufsflächenanteils in den Lagen innerhalb bzw. außerhalb der abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Dinslaken aufgeteilt. Unter Berücksichtigung künftiger stadtentwicklungspolitischer Zielvorstellungen – insbesondere der Stärkung gewachsener Siedlungs- und Zentrenstrukturen – in Dinslaken ergibt sich die in Tabelle 21 dargestellte Dinslakener Sortimentsliste mit einer Differenzierung von nahversorgungsrelevanten, zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten.

Grundsätzlich ist festzuhalten, dass für nahezu alle als nicht-zentrenrelevant eingestuften Sortimente der tatsächliche Verkaufsflächenschwerpunkt auch außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche liegt. Sehr deutlich wird dies beispielsweise im Baumarktsortiment, dass zu fast 100 % außerhalb der städtischen Zentren angeboten wird. Daneben haben die meisten üblicherweise als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant eingestuften Sortimente ihren Schwerpunkt hinsichtlich der Betriebsanzahl (nach Kernsortiment) innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Differenziert nach der Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen ist dagegen nicht immer die deutliche Ausrichtung auf die Zentren feststellbar, was unter anderem mit Angebotschwächen im Hauptgeschäftsbereich und mit der aktuellen Angebotszusammensetzung der Ergänzungsbereiche zu begründen ist.

Vor diesem Hintergrund werden die konkreten Einstufungen der Sortimente im Folgenden näher erläutert:

- Im Bestand findet sich im **nahversorgungsrelevanten Sortiment Nahrungs- und Genussmittel** mit rund 40 % der Verkaufsfläche kein eindeutiger Schwerpunkt innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche. Weitere rund 10 % der sortimentspezifischen Angebote werden in städtebaulich integrierten Lagen angeboten und leisten somit einen Beitrag zur wohnungsnahen Grundversorgung der Bevölkerung. Dagegen befindet sich mit der Hälfte der gesamtstädtischen Verkaufsfläche im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel ein Großteil der Angebotsfläche an nicht integrierten Standorten. Dominant wirkt sich dabei das umfangreiche, großflächige Angebot an den Ergänzungsbereichen Gewerbegebiet Mitte und Thysenstraße aus. Dabei besitzen insbesondere die Lebensmittelmärkte eine wichtige Frequenzbringer- und Magnetfunktion für die städtischen Zentren und bilden somit zentrenbedeutende Bausteine. Im Hinblick auf die mit schwierigen städtebaulichen Rahmenbedingungen versehenen bestehenden Lebensmittelmärkte im Hauptgeschäftsbereich und auf die mit Blick auf deren Bedeutung auch für den übrigen Einzelhandel wichtigen Märkte in den städtischen Nebenzentren ist es wichtig, das Nahrungs- und Genussmittelangebot in den Zentren zu erhalten und zu stärken. Eine weitere Verdichtung/Ausdehnung des Angebotes an den Ergänzungsbereichen oder an städtebaulich nicht integrierten Standorten im Stadtgebiet ist dagegen als städtebauliche Zielvorstellung zum Schutz und zur Aufrechterhaltung eines engmaschigen Grundversorgungsnetzes mit funktionsfähigen (Nahversorgungs-)Zentren konsequent zu verhindern. Aus diesen Gründen werden Nahrungs- und Genussmittel als nahversorgungs- bzw. zentrenrelevant eingestuft.

Das der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel zugeordnete Sortiment Getränke wird dabei, entgegen der Vorgaben in der in 2011 abgestimmten Sortimentsliste und nach intensiver Diskussion im Rahmen der Arbeitskreissitzungen, aufgrund seiner elementaren Bedeutung als Grundversorgungsgut als nahversorgungsrelevant eingestuft.

- Die Sortimentsgruppe **Papier / Schreibwaren / Bürobedarf / Zeitungen / Zeitschriften / Bücher** besitzt mit über der Hälfte aller Verkaufsflächen einen Angebotsschwerpunkt in den städtischen Zentren und insbesondere im Hauptgeschäftsbereich. Größte Anbieter hier sind der Drogeriemarkt Müller sowie die Buchhandlung Thalia. Die Sortimentsgruppe ist hiernach als **zentrenrelevant** einzustufen.
- Ein ähnliches Verhältnis zeigt sich in der Warengruppe **Glas / Porzellan / Keramik / Haushaltswaren (GPK)**. Die in der Regel als zentrenrelevant eingestufte Warengruppe wird in

Dinslaken mit jeweils rund der Hälfte der Verkaufsfläche in und außerhalb der städtischen Zentren (und dort nahezu ausschließlich in nicht integrierten Lagen) angeboten. Im Hinblick auf die Betriebe mit GPK im Kernsortiment ist eine klare Ausrichtung auf die zentralen Versorgungsbereiche und den Hauptgeschäftsbereich feststellbar. Insbesondere der Facheinzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren (wie Geschirr aus Porzellan, Steingut und Glas) spielt für die Angebotsbreite und Vielfalt der Dinslakener Zentren, insbesondere der Innenstadt eine wichtige Rolle. Problematisch stellt sich in diesem Zusammenhang häufig der zunehmende Anteil der entsprechenden Angebote in den Randsortimenten großflächiger Möbelmärkte dar. Die Verteilung der sortimentspezifischen Verkaufsflächen in Dinslaken verdeutlicht diesen Sachverhalt. Im Hinblick auf die Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts und der in Dinslaken beabsichtigten Stärkung der städtischen Zentren werden die Sortimente der Warengruppe GPK als **zentrenrelevant** festgelegt.

- Die Sortimente **Sport und Freizeit** sowie **Elektronik / Multimedia** werden in Dinslaken als **zentrenrelevant** eingestuft, obwohl sie im Bestand einen deutlichen Verkaufsflächenüberhang außerhalb der städtischen Zentren besitzen. Hintergrund sind zum einen entsprechende Angebote am Ergänzungsbereich GE Mitte, zum anderen aber auch Angebotsschwächen im Hauptgeschäftsbereich. Diese Sortimente gehören dabei jedoch zu den Leitsortimenten der Innenstädte und bilden wichtige Frequenzbringer in den innerstädtischen Fußgängerzonen. Durch die Realisierung der Neutor Galerie werden die sortimentspezifischen Defizite in Teilen ausgeglichen. Weitere Neuansiedlungen sollen zukünftig konsequent in die städtischen Zentren und insbesondere das Hauptgeschäftsbereich gelenkt werden.
- Nicht eindeutig anhand der Verkaufsflächenverteilung als zentrenrelevant einzustufen ist die Warengruppe **Wohneinrichtung**. Diese umfasst verschiedene, unterschiedliche Einzelsortimente wie Bettwaren / Matratzen, Haus- und Heimtextilien, Gardinen / Dekostoffe und Kunstartikel, Bilder, Rahmen. In Dinslaken konzentriert sich nur rund 46 % der sortimentspezifischen Verkaufsfläche in den zentralen Versorgungsbereichen. Dagegen ist ein klarer Schwerpunkt im Hinblick auf die Betriebe mit Wohneinrichtungssortimenten im Kernsortiment im Dinslakener Hauptgeschäftsbereich zu finden. Eine Vielzahl von kleineren und größeren Fach- und Spezialanbieter besitzen hier ihren Standort. Sie tragen damit zur Diversifikation des innerstädtischen Handels bei. Die Sortimente der Warengruppe werden deshalb mit Ausnahme von Bettwaren / Matratzen als **zentrenrelevant eingestuft**. Letztere werden als nicht-zentrenrelevant eingeteilt, da diese einen größeren Flächenbedarf aufweisen und dabei oftmals in Fachmarktkonzepten außerhalb der städtischen Zentren angeboten werden.

8.5 Grundsätze der räumlichen Entwicklung des Einzelhandels in Dinslaken

Im Rahmen der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken bilden **stadtentwicklungspolitische Zielvorstellungen für das gesamte Stadtgebiet** den übergeordneten Rahmen, aus dem grundsätzliche Strategien für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dinslaken abgeleitet werden. Diese als Grundsätze formulierten Leitlinien zum zukünftigen Umgang mit Einzelhandelsbetrieben bilden die Grundlagen für die Bewertung einzelner Standorte im Hinblick auf ihre Eignung als perspektivischer Einzelhandelsstandort und somit auch möglicher Planvorhaben an diesen Standorten. Der wesentliche Vorteil dieser Be-

trachtungsweise über das gesamte Stadtgebiet ist, dass mögliche Summenwirkungen von unterschiedlichen Vorhaben, aber auch des bereits vorhandenen Einzelhandelsbestands außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, berücksichtigt werden können.

Es sollen für die Stadt Dinslaken die folgenden Grundsätze zur räumlichen Einzelhandels- und Zentrenentwicklung gelten, die zur Einordnung bzw. Beurteilung von Einzelhandelsvorhaben dienen und durch entsprechende politische Beschlüsse untermauert werden sollten. Die hier aufgeführten Regelungen betreffen zukünftige Einzelhandelsentwicklungen, d.h. die Neuansiedlung, Verlagerung oder Erweiterung von Betrieben. In den Grundsätzen wird die Unterscheidung zwischen großflächigem Einzelhandel⁴⁰ (> 800 m² Verkaufsfläche) und nicht großflächigem Einzelhandel (≤ 800 m² Verkaufsfläche) getroffen.

Generelle Aussagen zu den Grundsätzen der räumlichen Entwicklung:

- die Regeln haben keine unmittelbare Wirkung, sondern stellen Grundsätze für die politische Willensbildung und Entscheidungsfindung sowie die Bebauungsplanung dar.
- Für die Zulässigkeit von Vorhaben ist uneingeschränkt die bauplanungsrechtliche Situation maßgebend.
- Die Grundsätze gelten für Neuansiedlungen, Erweiterungen und Verlagerungen.
- Bestehende Einzelhandelsbetriebe sind – bezogen auf den genehmigten Bestand – von den formulierten Regeln unberührt (Bestandsschutz).

Grundsatz 1:

Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Standorte für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment sollen in den zentralen Versorgungsbereichen (Innenstadt, Hiesfeld, Nahversorgungszentren) liegen.

Einzelhandelsbetriebe können außerhalb der Dinslakener zentralen Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen (z.B. in Mischgebieten und Allgemeinen Wohngebieten) zulässig sein, wenn sie der Nahversorgung dienen und keine schädlichen städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahen Versorgungsstrukturen zu erwarten sind.

Erläuterung:

Vor dem Hintergrund der formulierten Zielsetzung einer arbeitsteiligen Versorgungsstruktur sowie der Sicherung und ggf. dem Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebots im gesamten Stadtgebiet sollen Standorte für Einzelhandelsbetriebe (sowohl großflächige als auch nicht großflächige) mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment zukünftig in den zentralen Versorgungsbereichen der Stadt Dinslaken liegen. Um die Nahversorgung möglichst für alle Bevölkerungsgruppen (mobile und immobile) attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll

⁴⁰ Großflächige Einzelhandelsbetriebe sind in Abgrenzung zum sonstigen Einzelhandel planungsrechtlich eine eigenständige Nutzungsart. Die Einstufung als großflächiger Betrieb erfolgt nach § 11 (3) BauNVO ab einer Verkaufsfläche von 800 m²; dies entspricht in etwa einer Bruttogeschossfläche von rund 1.200 m². Demnach ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet (BverwG Urteile v. 24.11.2005: 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05 und 4 C 8.05)

und zielführend, die **Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment positiv zu steuern**. Neuansiedlungen sowie Erweiterungen bestehender Betriebe mit dem Angebotsschwerpunkt im nahversorgungsrelevanten Sortimentsbereich sollen vor dem Hintergrund geschehen, die Nahversorgung auch zukünftig zu sichern bzw. dort wo sie derzeit nicht in ausreichendem Maße gewährleistet ist auszubauen (z.B. Hagenviertel oder Lohberg). Zusätzliche Angebote dürfen die wohnungsnah Grundversorgung in Dinslaken nicht im Bestand gefährden bzw. gewünschte Entwicklungen beeinträchtigen. In Siedlungsgebieten außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (u. a. MI, WA, unbeplanter Innenbereich gem. § 34 BauGB) können im **gesamten Stadtgebiet** Betriebe mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten sinnvoll sein, wenn sie der Nahversorgung dienen. Die Ausnahme gilt ausschließlich für städtebaulich integrierte Siedlungsgebiete. Sie gelten ausdrücklich nicht für Standorte innerhalb von Gewerbegebieten (mögliche Ausnahmen: Tankstellenshops, Kioske), da diese u.a. regelmäßig nicht über eine ausreichende Mantelbevölkerung zur Ansiedlung eines nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsbetriebes verfügen und dieser somit keinen Beitrag zur Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung leisten könnte.

In einem solchen Einzelfall sollte zum einen allerdings die Nahversorgungsfunktion nachgewiesen und zum anderen dargestellt werden, dass das Vorhaben keine negativen Auswirkungen auf die bestehenden (Nah-) Versorgungsstrukturen und insbesondere auf die zentralen Versorgungsbereiche erwarten lässt. Zur **Operationalisierung** der Nahversorgungsfunktion kann das Kaufkraft-Umsatz-Verhältnis im Versorgungsraum (sog. 35 % Regel) sowie die Distanz zum nächstgelegenen zentralen Versorgungsbereich herangezogen werden. Von einer Nahversorgungsfunktion ist i.d.R. dann auszugehen, wenn

- es sich um einen städtebaulich integrierten Standort mit räumlichem Bezug zu umliegenden Wohnsiedlungsbereichen handelt und
- die sortimentspezifische *Kaufkraftabschöpfung* des Planvorhabens im funktionalen Versorgungsgebiet (z. B. innerhalb eines Ortsteils bzw. in einem fußläufigen *600 m - Radius*) an einem städtebaulich integrierten Standort eine Quote von *35 %* der sortimentspezifischen Kaufkraft (Nahrungs- und Genussmittel)⁴¹ der Bevölkerung nicht wesentlich überschreitet.

Das bedeutet: Moderne Lebensmittelmärkte in einer Größenordnung von rd. 1.200 m² Verkaufsfläche (Lebensmitteldiscounter) bzw. 1.800 m² Verkaufsfläche (Lebensmittelvollsortimenter) wären auf eine Mantelbevölkerung von mindestens 6.000 Einwohner innerhalb des Versorgungsgebietes (i. d. R. umliegendes Siedlungsgebiet innerhalb eines 600 m - Radius bzw. eines Stadtteils / Stadtbereiches) angewiesen⁴². Mit Blick auf die Siedlungs- und Versorgungsstrukturen in Dinslaken bewegen sich die gemäß dieser Regelung möglichen Ausnahmefälle (überwiegend) unterhalb der Schwelle der Großflächigkeit (800 m²). Größere Betriebseinheiten wären auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des direkten Wohnumfeldes angewiesen, so dass negative Auswirkungen auf die Zentren- und Nahversorgungsstrukturen zu vermuten wären und den eingangs formulierten Zielsetzungen entgegenstehen. In jedem Fall ist eine Einzelfall-

⁴¹ Diese liegt derzeit bei rund 2.220 Euro pro Einwohner (IFH Retail Consultants Köln, Einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffern 2011)

⁴² Bei einer Flächenproduktivität von 4.000 Euro/m² für Lebensmittelvollsortimenter bzw. 6.000 Euro/m² für Lebensmitteldiscounter und einem Flächenanteil für (nicht nahversorgungsrelevante) Randsortimente von rd. 15-20 %.

beurteilung unter Einbeziehung der o. a. Indikatoren sowie einer weiteren Abwägung erforderlich.

Grundsatz 2:

Einzelhandelsbetriebe mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit sonstigem zentrenrelevantem Kernsortiment (ohne nahversorgungsrelevante Kernsortimente gem. Grundsatz 1) sollen konsequent im zentralen Versorgungsbereich der Dinslakener Innenstadt liegen.

Standorte für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen in den Dinslakener zentralen Versorgungsbereichen (Hauptzentrum Innenstadt, Stadtteilzentrum und Nahversorgungszentren) liegen.

Betriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen generell nicht in Gewerbe- und Industriegebieten (z.B. Gewebegebiet Mitte) angesiedelt werden.

Erläuterung:

Um die Zukunftsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche und insbesondere der Dinslakener Innenstadt mit seiner Versorgungsfunktion als Hauptzentrum zu gewährleisten und so das Standortgefüge innerhalb des Dinslakener Stadtgebietes attraktiv und zukunftsfähig zu gestalten, ist es sinnvoll und zielführend, die Ansiedlung von zentrenrelevantem Einzelhandel räumlich zu steuern. Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sollen demnach zukünftig in die zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dinslaken gelenkt werden, um diese Standorte in der jeweiligen Versorgungsbedeutung zu sichern und weiter zu entwickeln sowie einen ruinösen, städtebaulich schädlichen Wettbewerb der verschiedenen Einzelhandelsstandorte untereinander zu vermeiden. Eine klare Priorisierung sollte dabei in Anbetracht der Funktion als Hauptzentrum auf dem zentralen Versorgungsbereich der Dinslakener Innenstadt liegen. Dies gilt insbesondere für großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment, die konsequenterweise ausschließlich im zentralen Versorgungsbereich der Dinslakener Innenstadt angesiedelt werden sollen und sich dort in einer Wettbewerbssituation befinden.

Eine **räumliche Lenkung** von Einzelhandelsentwicklungen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche im Sinne einer positiven Innenstadtentwicklung aber auch einer Entwicklung der Nahversorgungszentren ist dabei zu empfehlen. Insbesondere bei Neuansiedlungen von Betrieben mit zentrenrelevanten Kernsortimenten sollten folgende Kriterien geprüft werden:

- die Lage des Vorhabenstandortes, insbesondere im Hinblick auf die Möglichkeit einer städtebaulichen Verknüpfung mit bestehenden Strukturen zur künftigen Nutzung von Synergien,
- die Größe (Verkaufsfläche) und das Warenangebot (Betriebstyp, Warenangebot) des Vorhabens vor dem Hintergrund einer kommunalen und regionalen Verträglichkeit sowie
- die Funktion im Sinne einer Ergänzung / Diversifizierung des bestehenden Angebotes.

Dabei ist auch zu berücksichtigen, dass nicht jede zur Verfügung stehende Fläche innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche durch Einzelhandel genutzt werden sollte / muss, sondern im Einzelfall auch andere zentrentypische Nutzungen (wie beispielsweise Dienstleistungen oder Gastronomie) i.S. einer multifunktionalen Ausrichtung des Zentrums in den Abwägungsprozess eingestellt werden sollten.

Die Zuordnung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten zu den zentralen Versorgungsbereichen erfasst auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe. Auch diese Betriebe sind funktionsbestimmend für die zentralen Versorgungsbereiche. Auch die Ansiedlung kleinflächiger Einzelhandelsbetriebe außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche kann in der Summenwirkung dazu führen, dass die Funktionsfähigkeit der zentralen Versorgungsbereiche beeinträchtigt wird. Die Zielsetzung der Erhaltung und Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche erfordert es, auch kleinflächige zentrenrelevante Einzelhandelsbetriebe möglichst auf die zentralen Versorgungsbereiche zu lenken.

Grundsatz 3:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortiment i.S. der Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken

Standorte für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment können der zentrale Versorgungsbereich Innenstadt sowie das Stadtteilzentrum Hiesfeld sein. Bei der nach § 11 (3) BauNVO erforderlichen bauleitplanerischen Zulassungsentscheidung ist im Einzelfall zu prüfen, ob die Ansiedlung eines derartigen Betriebes mit den städtebaulichen Zielsetzungen für den jeweiligen zentralen Versorgungsbereich vereinbart werden kann.

Daneben wird empfohlen, bauleitplanerische Standortentscheidungen für großflächige Einzelhandelsbetriebe i.S.d. § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten auf die definierten Ergänzungsbereiche (Gewerbegebiet Dinslaken Mitte und Thyssenstraße) zu konzentrieren.

Zentrenrelevante Randsortimente von großflächigen Einzelhandelsbetrieben i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr.2 BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten sind im Rahmen einer Sondergebietsfestsetzung so zu beschränken, dass schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche vermieden werden. Im Regelfall sollten die zentrenrelevanten Randsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten, wobei ein Einzel-sortiment 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten sollte. Zwischen dem Kernsortiment und dem Randsortiment muss ein funktionaler Zusammenhang bestehen. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Erläuterung:

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevanten (Kern-)Sortimenten (vgl. Grundsatz 3) führen regelmäßig sogenannte **Ergänzungs- oder Randsortimente**. Während von nicht zentrenrelevanten Randsortimenten definitionsgemäß keine Gefährdung für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche ausgeht, sind bei zentrenrelevanten Randsortimenten außerhalb der städtebaulich-funktionalen Zentren Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche

möglich. Obwohl das Anbieten von zentrenrelevanten Randsortimenten den städtebaulichen Zielen dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzepts widerspricht, wäre ein völliger Ausschluss unrealistisch, da sich diese Angebotsform bereits in vielen Branchen etabliert hat (bei Möbelanbietern z.B. Glas / Porzellan / Keramik). Diese zentrenrelevanten Randsortimente sollten jedoch nur in begrenztem Umfang und vor allem nur dann, wenn ein direkter funktionaler Bezug zum Hauptsortiment vorhanden ist, zulässig sein. Daher sieht das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken eine Begrenzung auf 10 % der gesamten Verkaufsfläche (max. 2.500 m² Verkaufsfläche) vor. Aufgrund der kleinteiligen Angebotsstrukturen im Hauptgeschäftsbereich ist darüber hinaus die Beschränkung von Einzelsortimenten auf eine maximale Verkaufsflächen-größe von 500 m² Bestandteil der Reglementierung der zentrenrelevanten Randsortimente. Eine städtebauliche und landesplanerische Verträglichkeit sollte dabei ggf. im Einzelfall geprüft werden. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems genutzt wird, denn dieses käme einem Einkaufszentrum gleich.

Bestehende großflächige Einzelhandelsbetriebe mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment, die außerhalb der Ergänzungsbereiche an nicht integrierten Standorten liegen, unterliegen grundsätzlich dem Bestandsschutz. Eine (wettbewerbsmäßige) Anpassung der Betriebe im Sinne einer Erweiterung der bestehenden Verkaufsflächen oder einer Veränderung der sortimentspezifischen Aufstellung des jeweiligen Betriebes sollte im Rahmen von Einzelfallprüfungen und unter Beachtung der Ziele und Grundsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts bewertet werden.

8.6 Prüfschema von neuen Planvorhaben in der Stadt Dinslaken

Das folgende Prüfschema dient zur ersten Bewertung von neuen Planvorhaben im Hinblick auf ihre Kompatibilität mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken und dem darin formulierten Entwicklungsleitbild mit seinen Zielen, dem künftigen Standortprofil sowie den Grundsätzen zur Umsetzung.

Tabelle 22: Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)

Zentrenkategorie	Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 1)	Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 2)	Großflächige Einzelhandelsbetriebe (i.S.v. § 11 (3) S.1 Nr. 2 BauNVO) mit nicht-zentrenrelevantem Kernsortiment (gemäß Grundsatz 3)
Hauptzentrum Innenstadt	ja	ja	ja ¹
Stadtteilzentrum Hiesfeld	ja	ja, wenn $\leq 800 \text{ m}^2$ VKF (Einzelbetrieb)	ja ¹
Nahversorgungszentren	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	ja, wenn $\leq 800 \text{ m}^2$ VKF (Einzelbetrieb)	nein
Solitäre Nahversorgungsstandorte	ja (in Abhängigkeit von Kaufkraftabschöpfung)	nein	nein
Sonstiger Standort des Lebensmitteleinzelhandels	nein	nein	nein
Ergänzungsbereiche	nein	nein	ja ^{1,2}
sonstige GE- und GI-Gebiete	nein	nein	nein

¹ Die Ansiedlungsempfehlungen gelten vorbehaltlich der konkreten bauplanungsrechtlichen Zulässigkeit und der Abwägung mit anderen Belangen im Bauleitplanverfahren sowie der bauordnungsrechtlichen Zulässigkeit (vgl. hierzu insbesondere § 11 (3) BauNVO).

² Die Begrenzung der zentrenrelevanten Randsortimente ist zentrenverträglich zu gestalten: Außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche sind sie auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche, maximal jedoch 2.500 m² Verkaufsfläche zu begrenzen, wobei ein Einzelsortiment 500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten darf. In Einzelfällen kann auch eine weitergehende Beschränkung mit Blick auf die Zielsetzungen zur Entwicklung und Erhaltung der zentralen Versorgungsbereiche sinnvoll sein.

Quelle: eigene Darstellung

Verzeichnisse

Abbildungsverzeichnis

Abbildung 1:	Untersuchungsaufbau	19
Abbildung 2:	Anzahl der Betriebe nach Lagen in % und Anteile der Verkaufsflächen....	38
Abbildung 3:	Einzugsgebiet des Einzelhandels in Dinslaken	87
Abbildung 4:	Kundenanteile des Einzelhandels der Stadt Dinslaken nach Einzugsgebieten	87
Abbildung 5:	Entwicklung des privaten Verbrauchs / Entwicklung des Anteils der Einzelhandelsausgaben am privaten Verbrauch	94
Abbildung 6:	Zielzentralitäten für die Stadt Dinslaken	97
Abbildung 7:	Bausteine des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dinslaken.....	108
Abbildung 8:	Bestimmung der Zentrenrelevanz von Sortimenten	143

Kartenverzeichnis

Karte 1:	Lage im Raum	22
Karte 2:	Siedlungsstruktur Dinslaken.....	24
Karte 3:	Ladenleerstände in Dinslaken	28
Karte 4:	großflächige Einzelhandelsbetriebe in Dinslaken	33
Karte 5:	Räumliche Verteilung der Einzelhandelsbetriebe im Dinslaken Stadtgebiet	35
Karte 6:	Räumliche Angebotsschwerpunkte in der Stadt Dinslaken	40
Karte 7:	Einzelhandelsbesatz im Hauptgeschäftsbereich Dinslaken	45
Karte 8:	Einzelhandelsdichte und Passantenfrequenz im Hauptgeschäftsbereich Dinslaken	46
Karte 9:	Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Hiesfeld	54
Karte 10:	Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Lohberg	58
Karte 11:	Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Augustastraße	62
Karte 12:	Einzelhandelsbesatz im zentralen Bereich Buchenstraße.....	65
Karte 13:	Einzelhandelsbesatz im Gewerbegebiet Mitte	69
Karte 14:	Einzelhandelsbesatz Thyssenstraße	73
Karte 15:	Fußläufige Erreichbarkeit strukturprägender Lebensmittelmärkte in Dinslaken	82
Karte 16:	Szenario I: „Freies Spiel der Kräfte“	101
Karte 17:	Szenario II: „Restriktion“	102
Karte 18:	Szenario III: „Steuerung mit Ausnahmen“	103
Karte 19:	Entwicklungsleitbild der räumlich-funktionalen Gliederung für die Stadt Dinslaken	106
Karte 20:	Standortstrukturmodell für die Stadt Dinslaken (Zielkonzeption)	115

Karte 21:	Zentraler Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken	122
Karte 22:	Zentraler Versorgungsbereich Stadtteilzentrum Hiesfeld	125
Karte 23:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Augustastraße .	127
Karte 24:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Lohberg	129
Karte 25:	Zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Buchenstraße ...	131
Karte 26:	Ergänzungsbereich „Gewerbegebiet Mitte“	133
Karte 27:	Ergänzungsbereich „Thyssenstraße“	135

Tabellenverzeichnis

Tabelle 1:	Sortimentspezifischen Erhebungssystematik Junker + Kruse	11
Tabelle 2:	Definition von Lagekategorien.....	14
Tabelle 3:	Angebotsbausteine der Nahversorgung.....	16
Tabelle 4:	Mitglieder des projektbezogenen Arbeitskreises	20
Tabelle 5:	Dinslakener Siedlungsbezirke mit Einwohnerzahlen	23
Tabelle 6:	Sekundärstatistische Einordnung der Stadt Dinslaken	25
Tabelle 7:	Einzelhandelsbestand in Dinslaken nach Warengruppen	29
Tabelle 8:	Einzelhandelsrelevante Kennzahlen nach Siedlungsbezirken	36
Tabelle 9:	Angebotssituation des Einzelhandels im Hauptgeschäftsbereich von Dinslaken	48
Tabelle 10:	Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Hiesfeld	55
Tabelle 11:	Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Lohberg	59
Tabelle 12:	Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Augustastraße.....	63
Tabelle 13:	Angebotssituation des Einzelhandels im zentralen Bereich Buchenstraße	66
Tabelle 14:	Angebotssituation des Einzelhandels im Gewerbegebiet Mitte	71
Tabelle 15:	Angebotssituation des Einzelhandels am Standort Thyssenstraße	74
Tabelle 16:	Quantitative Angebotssituation im Bereich Nahrungs- und Genussmittel in den Siedlungsbezirken.....	76
Tabelle 17:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftpotenzial in Dinslaken 2012 in Mio. Euro nach Warengruppen	85
Tabelle 18:	Geschätzte branchenspezifische Umsätze und Zentralitäten des Dinslakener Einzelhandels.....	90
Tabelle 19:	Ausgabenanteile für verschiedene Warengruppen im Einzelhandel – Trendaussagen	95
Tabelle 20:	Merkmale zentren- und nicht zentrenrelevanter Sortimente	140
Tabelle 21:	Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken	144
Tabelle 22:	Ansiedlungsempfehlungen für Einzelhandelsbetriebe nach Lage und Größe (Prüfschema)	152

Fotoverzeichnis

Foto 1 und Foto 2: Blick in die Neustraße (links) und Altmarkt (rechtes)49
Foto 3 und Foto 4: Bahnstraße (links) und Am Neutor (rechts)50
Foto 5 und Foto 6: Friedrich-Ebert-Straße (links) und Platz d´Agen (rechts).....51
**Foto 7 und Foto 8: Zentraler Bereich Hiesfeld Jahnplatz (links) und Sterkrader Straße
(rechts).....53**
Foto 9 und Foto 10: Zentraler Bereich Lohberg.....57
Foto 11 und Foto 12: Zentraler Bereich Augustastraße (links) und Baßfeldshof (rechts) ...61
Foto 13 und Foto 14: Zentraler Bereich Buchenstraße65