

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

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.

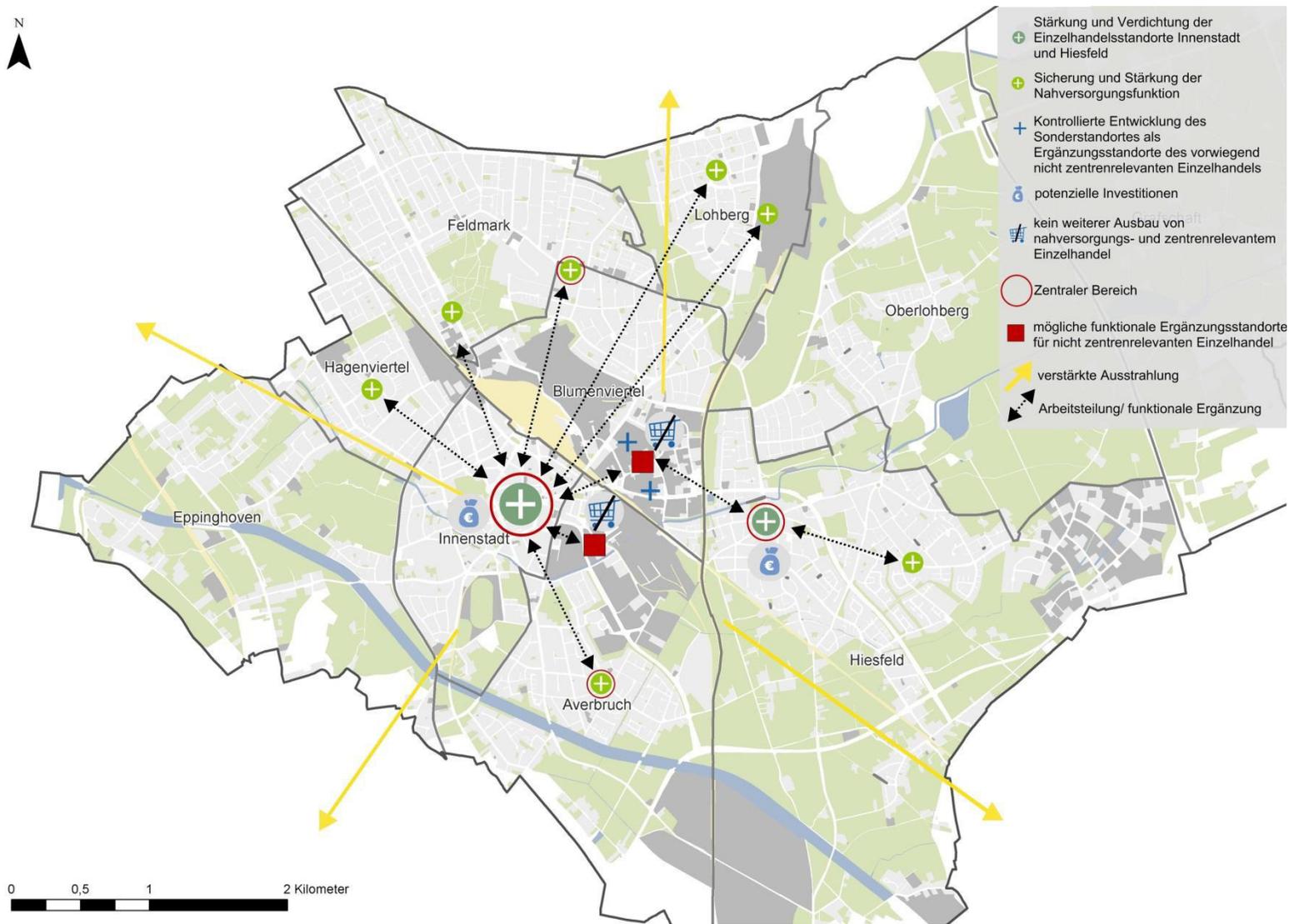
Folgende Abschnitte des beschlossenen Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken sind von den veränderten Rahmenbedingungen im Stadtteil Lohberg betroffen:

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.*

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.*