

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.03.2018 bis 27.04.2018
Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Von folgenden Trägern öffentlicher Belange wurden weder Anregungen noch Bedenken vorgetragen:

- Handwerkskammer Düsseldorf, Schreiben vom 12.04.2018
- Kreis Wesel, Schreiben vom 23.04.2018
- Kreishandwerkerschaft des Kreises Wesel, keine Stellungnahme
- Stadt Duisburg, keine Stellungnahme
- Stadt Oberhausen, keine Stellungnahme
- Stadt Rheinberg, keine Stellungnahme
- Stadt Voerde, keine Stellungnahme
- Stadt Bottrop, keine Stellungnahme

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.03.2018 bis 27.04.2018

Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Name: **Handelsverband Nordrhein-Westfalen Niederrhein**

Schreiben vom: 10.04.2018

Anregungen	Abwägung	Entscheidung
<p>Es ist beabsichtigt, dass Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt (hier: Bereich Lohberg) dergestalt anzupassen, dass der zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Lohberg (Bereich Johannesplatz)“ zurückgenommen werden soll und dafür an der Hünxer Str. ein solitärer Nahversorgungsstandort ausgewiesen wird.</p> <p>Hintergrund ist die Planung, einen Discounter mit max. Verkaufsfläche von 800 m² zu ermöglichen.</p> <p>Wir regen in diesem Zusammenhang an, dass der geplante Nahversorgungsstandort Hünxer Str. aufgrund seiner Flächenpotenziale einerseits und seiner Verkehrsanbindung andererseits insoweit begrenzt wird, dass Agglomerationseffekte ausgeschlossen werden. Gerade die Nähe zum Versorgungsbereich Hünxe-Mitte ist in einer überregionalen Betrachtungsweise zu berücksichtigen.</p> <p>Ferner gehen wir davon aus, dass die Bedeutung des Johannesplatzes durch die prognostizierte Umverteilungseffekte abnehmen wird. Das Gutachterbüro ermittelte in diesem Zusammenhang Umverteilungsquoten von 8 bis 19 %!</p> <p>Gegen eine Anpassung des EHK spricht u.E. nichts, wenn Agglomerationseffekte ausgeschlossen werden. Gleichzeitig sollte man etwaigen städtebaulichen Friktionen am Johannesplatz durch geeignete Planungen entgegen steuern.</p>	<p><i>Die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetriebe ist im Rahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes (Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan sowie Festsetzung von Mischgebieten in den Bebauungsplänen Nr. 123; 123, 1. Änderung; 206 und 303.04) grundsätzlich möglich. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen wie Bäckerei, Metzgerei oder ähnliches sind verträglich und können die Nahversorgungssituation des Ortsteils Lohberg weiter stärken. Dabei soll der Charakter des Mischgebietes zwingend erhalten werden. Ein unkontrolliertes Wachstum des Standortes um weitere Einzelhandelsbetriebe mit bedeutsamen Umverteilungsquoten soll, bei Bedarf durch die Anpassung von Planungsrecht, verhindert werden. Mögliche Agglomerationseffekte können so ausgeschlossen werden.</i></p> <p><i>Um dem Bedeutungsverlust des Johannesplatzes entgegenzuwirken sind bauliche Maßnahmen zur Aufwertung des Platzes vorgesehen (Errichtung eines Kiosks mit Bistro). Die Planungen dazu werden zurzeit weiter konkretisiert. Auch zukünftig soll der Johannesplatz die städtebauliche Mitte des Ortsteils Lohberg darstellen. Daher bleiben wichtige Funktionen, wie die Nutzung als Marktplatz, bestehen.</i></p>	<p><i>Die Zustimmung zur Anpassung des EHK bei Berücksichtigung der Hinweise wird zur Kenntnis genommen.</i></p>

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.03.2018 bis 27.04.2018

Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Name: **Niederrheinische Industrie- und Handelskammer**

Schreiben vom: 10.04.2018

Anregungen	Abwägung	Entscheidung
<p>Die Stadt Dinslaken beabsichtigt die Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich des Stadtteils Lohberg, um einen Discounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche an der Hünxer Straße anzusiedeln. Dieser soll künftig die Nahversorgung im Stadtteil Lohberg erfüllen, da das bisherige Nahversorgungszentrum im Bereich des Johannesplatzes nur geringe Möglichkeiten der Grundversorgung bietet und eine Ansiedlung weiterer Versorger in den letzten Jahren dort nicht gelungen ist.</p> <p>Zur Realisierung des Discounters an der Hünxer Straße ist die Rücknahme des zentralen Versorgungsbereiches Nahversorgungszentrum Lohberg im Bereich des Johannesplatzes notwendig. Stattdessen werden der bisherige zentrale Versorgungsbereich und der künftige Standort an der Hünxer Straße als solitäre Nahversorgungsstandorte festgelegt. Durch das Büro Junker+Kruse wurde im Zuge der Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes eine entsprechende Auswirkungsanalyse für den Discounter erstellt.</p> <p><u>Rücknahme des Zentralen Versorgungsbereiches</u> Seitens der IHK wird die Ansicht geteilt, dass der bestehende Nahversorgungsbereich am Johannesplatz mittel- bis langfristig nicht geeignet erscheint, um die Grundversorgung im Stadtteil Lohberg zu sichern. Insofern ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters auf dem ehemaligen Zechengelände an der Hünxer Straße zu befürworten.</p> <p>Allerdings sollte berücksichtigt werden, dass der Standort an der Hünxer Straße aufgrund seiner Lage grundsätzlich Anziehungskraft für mögliche weitere Einzelhandelsansiedlungen bietet, die dann in Summe eine Magnetfunktion gegenüber anderen zentralen Versorgungsbereichen im räumlichen Umfeld ausüben könnten. Insbesondere die Gemeinde Hünxe wäre hiervon betroffen.</p> <p>Sofern der Standort an der Hünxer Straße für einen Lebensmitteldiscounter gewählt wird, sollte unseres Erachtens zwingend sichergestellt werden, dass an dieser Stelle keine Einzelhandelsagglomeration entstehen kann, die zu wesentlichen Beeinträchtigungen</p>	<p><i>Die Niederrheinische Industrie- und Handelskammer befürwortet grundsätzlich die Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters.</i></p> <p><i>Am Standort Hünxer Straße ist die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsbetriebe im Rahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes (Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan sowie Festsetzung von Mischgebieten in den Bebauungsplänen Nr. 123; 123, 1. Änderung; 206 und 303.04) grundsätzlich möglich. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen wie Bäckerei, Metzgerei oder ähnliches sind verträglich und können die Nahversorgungssituation des Ortsteils Lohberg weiter stärken. Dabei soll der Charakter des Mischgebietes zwingend erhalten werden. Ein unkontrolliertes Wachstum des Standortes um weitere Einzelhandelsbetriebe mit bedeutsamen Umverteilungsquoten soll, bei Bedarf durch die Anpassung von Planungsrecht, verhindert werden. Mögliche Agglomerationseffekte mit regional bedeutsamen Beeinträchtigungen können so ausgeschlossen werden.</i></p>	<p><i>Die Zustimmung zur Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie der Hinweis zur Vermeidung von regional bedeutsamen Einzelhandelsnutzungen werden zur Kenntnis genommen.</i></p>

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

<p>gungen zentraler Versorgungsbereiche oder der Nahversorgung führt. In diesem Sinne beziehen sich unsere weiteren Ausführungen auch nur auf die Betrachtung möglicher Auswirkungen eines Discounters.</p> <p><u>Auswirkungsanalyse Lebensmitteldiscounter</u> Gemäß der Auswirkungsanalyse ist die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters mit einer Verkaufsfläche von bis zu 800 m² möglich.</p> <p>Die Flächenproduktivität eines Lebensmittel-Discounters kann auf Grundlage des Hahn-Reports mit ca. 10.130 € je m² Verkaufsfläche beziffert werden, andere Gutachten ermitteln eine Untergrenze bei 7.100 € je m². In Verbindung mit der geplanten Verkaufsfläche von 800 m² ergibt sich somit eine Spanne der Umsatzerwartung von etwa 5,7 bis 8, 1 Mio € pro Jahr.</p> <p>Ausschlaggebendes Kriterium für den Nachweis der Nahversorgungsfunktion ist für uns die Umsatz-Kaufkraft-Relation eines solchen Vorhabens. Dem erwarteten Umsatz im Bereich von 5,7 bis 8, 1 Mio € pro Jahr muss die Kaufkraft der Bewohner im Einzugsgebiet des Marktes für die entsprechende Sortimentsgruppe gegenüber gestellt werden. Diese beträgt nach der Auswirkungs-Analyse des Büros Junker + Kruse etwa 2.776 € pro Kopf. Demnach müssten im näheren Einzugsgebiet des Marktes zwischen 2.053 und 2.917 Menschen leben. Bei Nicht-Erfüllung dieser Bedingung wäre ein entsprechender Anbieter auf Kaufkraftzuflüsse von Gebieten außerhalb des näheren Einzugsgebietes angewiesen, was negative Auswirkungen auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche vermuten ließe.</p> <p>Das in der Auswirkungsanalyse genannte Kaufkraftvolumen für Nahrungs- und Genuss- mittel sowie Drogeriewaren in Höhe von ca. 2.776 € pro Kopf können wir bestätigen, da uns ähnliche Kennziffern von MB Research vorliegen.</p> <p>Gemäß unserer eigenen Ermittlung der Einwohnerzahl (www.einwohner.nrw.de) wohnen etwa 4.325 Personen in einem Radius von 700 m um den Standort. Die erforderliche Mantelbevölkerung ist damit vorhanden. Negative Auswirkungen auf andere zentrale Versorgungsbereiche sind durch einen Lebensmitteldiscounter an der Hünxer Straße damit nicht zu erwarten.</p> <p>Hinsichtlich der zu erwartenden Umverteilungseffekte des Planvorhabens kommt die Auswirkungsanalyse zu dem Ergebnis, dass sich die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Stadtteil Lohberg beschränken. Die prognostizierten Umverteilungsquoten betragen zwischen 8 und 19 % und lösen möglicherweise negative städtebauliche und versorgungsstrukturelle Probleme aus. Allerdings ist zu berücksichtigen, dass der derzeitige Nahversorgungsstandort mittel- bis langfristig seine Funktion nicht erfül-</p>		
---	--	--

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

<p>len kann und ein neuer Nahversorgungsbaustein an der Hünxer Straße die wohnungsnahe Grundversorgung stärken wird.</p>		
<p><u>Fazit</u> Aufgrund der genannten Aspekte ist aus Sicht der Niederrheinischen IHK eine Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sowie die Ansiedlung eines Lebensmitteldiscounters an der Hünxer Straße im Sinne der Stärkung der Nahversorgung im Stadtteil Lohberg sinnvoll. Allerdings sollte vermieden werden, dass sich am Standort weitere Einzelhandelsnutzungen entwickeln, die dann im regionalen Kontext zu funktionalen Beeinträchtigungen führen können. Sofern dies gewährleistet ist, bestehen aus Sicht der IHK gegen die Planung keine Bedenken.</p>		

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.03.2018 bis 27.04.2018

Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Name: **Bezirksregierung Düsseldorf**

Schreiben vom: 25.04.2018; Ergänzung vom: 03.05.2018

Anregungen	Abwägung	Entscheidung
<p>Hinsichtlich der Belange des Verkehrs (Dez. 25) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Luftverkehrs (Dez. 26) ergeht folgende Stellungnahme: Belange des zivilen Luftverkehrs sind durch das o.g. Vorhaben nicht betroffen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der ländlichen Entwicklung und Bodenordnung (Dez. 33) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35) ergeht folgende Stellungnahme: Gegen die Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg, in der Stadt Dinslaken im Regierungsbezirk Düsseldorf bestehen aus meiner Sicht keine Bedenken, da sich im Planungsgebiet meines Wissens keine Bau- oder Bodendenkmäler befinden, die im Eigentum oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes stehen. Da meine Zuständigkeiten nur für Denkmäler im Eigentums- oder Nutzungsrecht des Landes oder Bundes gegeben sind empfehle ich - falls nicht bereits geschehen- den LVR -Amt für Denkmalpflege im Rheinland-, Pulheim und den LVR -Amt für Bodendenkmalpflege im Rheinland-, Bonn, sowie die zuständige kommunale Untere Denkmalbehörde zur Wahrung sämtlicher denkmalrechtlicher Belange zu beteiligen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Landschafts- und Naturschutzes (Dez. 51) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p>Hinsichtlich der Belange der Abfallwirtschaft (Dez. 52) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p>	<p><u>Zur Stellungnahme der Denkmalangelegenheiten (Dez. 35)</u> Auf die Beteiligung der weiteren Denkmalbehörden wird im Rahmen der Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes verzichtet. Diese werden bei der konkreten Umsetzung von Einzelhandelsvorhaben im Rahmen des Baugenehmigungsverfahrens berücksichtigt.</p>	<p>Der Anregung zur Beteiligung der weiteren zuständigen Denkmalbehörden wird nicht gefolgt.</p>

<p>Hinsichtlich der Belange des Immissionsschutzes (Dez. 53.1) ergeht folgende Stellungnahme:</p> <p>Die Stadt Dinslaken beabsichtigt ihr Einzelhandels- und Zentrenkonzept anzupassen. Ich bitte bei den Planungen Folgendes zu berücksichtigen: Im Stadtbereich Dinslaken gibt es einen Störfallbetrieb. Dabei handelt es sich um das Metallwerk Dinslaken GmbH & Co.KG (Georg-Weddige-Straße 1).</p> <p>Gemäß § 50 Bundes-Immissionsschutzgesetz (BImSchG) sollen im Rahmen und mit Mitteln der Bauleitplanung die Auswirkungen von schweren Unfällen in Betriebsbereichen (sog. „Dennoch-Störfälle“, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können) im Sinne des Artikels 3 Nr. 13 der Richtlinie 2012/18/EU - Seveso-III-Richtlinie auf die ausschließlich oder überwiegend dem Wohnen dienenden Gebiete sowie auf sonstige schutzbedürftige Gebiete, insbesondere öffentlich genutzte Gebiete, wichtige Verkehrswege, Freizeitgebiete und unter dem Gesichtspunkt des Naturschutzes besonders wertvolle oder besonders empfindliche Gebiete und öffentlich genutzte Gebäude so weit wie möglich vermieden werden.</p> <p>Die Seveso-III-Richtlinie enthält sowohl Regelungen für betriebsbezogene Anforderungen an Anlagen als auch Vorgaben für die „Hauptüberwachung der Ansiedlung“. Die betriebsbezogenen Anforderungen an Anlagen finden sich in den Art. 5 ff. der Seveso-III-Richtlinie. Diese Anforderungen („aktiv-planerischer Gefahrstoffschutz“) werden in Deutschland durch die Betreiberpflichten nach § 5 BImSchG und der 12. BImSchV (Störfall-Verordnung) umgesetzt.</p> <p>Das europarechtliche Konzept des „land-use planning“ ist in Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie geregelt. Art. 13 der Seveso-III-Richtlinie hat das Ziel, die Auswirkung von sogenannten Dennoch-Störfällen, also solchen, die sich trotz aller betriebsbezogenen Sicherheitsmaßnahmen ereignen können, durch die Wahrung angemessener Sicherheitsabstände so gering wie möglich zu halten („passivplanerischer Gefahrstoffschutz“).</p> <p>Dieses Ziel soll erreicht werden, indem zwischen Seveso Betrieben (Betriebsbereichen nach der 12. BImSchV) einerseits und den oben aufgeführten schutzbedürftigen Bereichen und Nutzungen andererseits ein „angemessener Sicherheitsabstand“ eingehalten wird. Befinden sich keine schutzbedürftigen Gebiete/Nutzungen innerhalb der Grenzen der Abstandempfehlungen, kann davon ausgegangen werden, dass mit planungsrechtlichen Mitteln hinreichend Vorsorge getroffen wurde, um die Auswirkungen von schweren Unfällen so weit wie möglich zu begrenzen und dem planerischen Schutzziel des § 50 Satz 1 BImSchG in dem Punkt entsprochen wird.</p> <p>Im betroffenen Bereich ist überwiegend kein weiterer Ausbau von nahversorgungs- und</p>	<p><u>Zur Stellungnahme des Immissionsschutzes (Dez. 53.1)</u></p> <p><i>Bei dem Standort, der sich teilweise im Ach- tungsabstand des genannten Störfallbetriebes befindet handelt es sich um einen „möglichen funktionalen Ergänzungsstandort für nicht zen- trenrelevanten Einzelhandel“. Aktuell befindet sich dort ein Bestandsbetrieb mit nahversor- gungs- und zentrenrelevantem Angebot (real). Eine Erweiterung des Betriebes ist nicht er- wünscht. Zum jetzigen Zeitpunkt sind für den betreffenden Bereich keine konkreten Vorhaben zur Entwicklung von Einzelhandel bekannt. Bei zukünftigen Einzelhandelsansiedlungen werden die Hinweise zum Immissionsschutz be- rücksichtigt.</i></p>	<p><i>Der Hinweis zum Im- missionsschutz wird zur Kenntnis genom- men.</i></p>
--	--	--

<p>zentrenrelevanten Einzelhandel vorgesehen. Im Bereich zwischen Thyssenstraße und Otto-Brenner-Straße sind jedoch mögliche funktionale Ergänzungsstandorte für nicht zentralen Einzelhandel vorgesehen. Dies fällt teilweise in den Achtungsabstand des o.g. Störfallbetriebs.</p> <p>Soll dort Einzelhandel entwickelt werden, empfehle ich, im ersten Schritt den konkreten angemessenen Sicherheitsabstand durch ein Gutachten von einem nach § 29b BIm-SchG bekannt gegebenen Sachverständigen, ermitteln zu lassen.</p> <p>Für die weiteren Änderungen ergab die Prüfung, dass gegen die vorgestellte Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus Sicht der passiv-planerischen Störfallvorsorge keine Bedenken bestehen.</p> <p>Hinsichtlich der Belange des Gewässerschutzes (Dez. 54) ergeht folgende Stellungnahme: Die Belange des Dezernates sind nicht berührt.</p> <p><u>Ergänzung der Stellungnahme vom 03.05.2018</u> Dezernat 35 (Städtebau, Bauaufsicht, Bau-, Wohnungs- und Denkmalangelegenheiten sowie -förderung) Die Stadt Dinslaken beabsichtigt im Stadtteil Lohberg den bisherigen zentralen Versorgungsbereich für die Nahversorgung innerhalb des historischen Ortskerns aufzugeben und den damit verbunden Schutzstatus aufzulösen. Beabsichtigt ist alternativ – zur Sicherung und Stärkung der wohnortnahen Grundversorgung – die Ansiedlung entweder eines solitären Lebensmitteldiscounter mit max. 800 qm Gesamtverkaufsfläche, oder ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1400 qm Gesamtverkaufsfläche, oder ein Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1000 qm in Kombination mit einem Getränkemarkt mit max. 600 qm Verkaufsfläche. Weitere kleinflächige nahversorgungsrelevante Ergänzungen, z.B. Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen, etc. seien möglich. Die Ansiedlung soll im neuen Wohnquartier im Bereich eines ehemaligen Zechengeländes erfolgen, da im vorhandenen zentralen Versorgungsbereich für die Nahversorgung keine „großflächigen“ Entwicklungsmöglichkeiten bestehen.</p> <p>Die gutachterliche Stellungnahme des Büros Junker+Kruse führt hierzu aus, dass mit der Ansiedlung der o. g. Nahversorgungsangebote mit einer maximalen Umsatzverteilungsquote von max. 7 % in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstandorten zu rechnen ist. Bei dieser Annahme seien keine negativen Auswirkungen in den umliegenden zentralen Versorgungsbereichen oder sonstigen Nahversorgungsstandorten, mit Ausnahme im derzeitigen Nahversorgungs-</p>	<p><u>Zur Stellungnahme des Städtebaus (Dez. 35) sowie zur Abstimmung i.S.d. Z. 5.6 des Einzelhandelserlass</u> <i>Bei Zentralen Versorgungsbereichen handelt es sich nach der Rechtsprechung zu § 34 Abs. 3 BauGB um räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt. Häufig wird dies durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote ergänzt (siehe BVerwG, Urteil vom 11.10.2017, 4 C 7.07; Einzelhandelserlass NRW Punkt 2.6).</i></p> <p><i>Im Ortskern von Lohberg sind neben den drei Lebensmitteleinzelhändlern (950 m² VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) einige kleinteilige Dienstleistungsbetriebe und Gastronomieangebote vorhanden. Räumlich konzentrieren sich diese im Bereich Steigerstraße / Stollenstraße (u.a. das Dienstleistungszentrum im ehemaligen Ledigenheim). Am Johannesplatz befindet sich weiterer Einzelhandel des kurzfristigen Bedarfs. Es ist eine Bäckerei, Fleischerei, ein Kiosk und ein Zeitschriftenladen vorhanden (siehe dazu</i></p>	<p><i>Der Bereich um den Johannesplatz ist aus städtischer Sicht kein faktischer zentraler Versorgungsbereich. Der bisherige ZVB Nahversorgungszentrum Lohberg wird aufgehoben.</i></p>
--	---	---

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

<p><u>zentrum Lohberg</u>, zu erwarten. Nach Aussage des Gutachters, ist für die drei vorhandenen Lebensmittelmärkte (mit Verkaufsflächengrößen von weniger als 400 qm), die bis heute in dieser Dimensionierung die Lebensmittel-Nahversorgung gewährleisten, bei Ansiedlung eines neuen großflächigen Marktes mit negativen Auswirkungen zu rechnen. Darüber hinaus wäre auch die im Dinslakener Einzelhandelskonzept angestrebte Einwicklung und Stärkung des ZVB Lohberg nur noch schwer umsetzbar.</p> <p>Negative Auswirkungen auf die Versorgung der Bevölkerung im Einzugsbereich eines großflächigen Einzelhandelsbetriebs sind dann gegeben, wenn durch seine Kaufkraftbindung die verbrauchernahe Versorgung im Einzugsbereich gefährdet wird. Eine derartige Gefährdung ist unter städtebaulichen Gesichtspunkten hier grundsätzlich nicht anzunehmen, da ein neuer großflächiger Lebensmitteleinzelhandelsbetrieb an einem städtebaulich integrierten Standort selbst der verbrauchernahen Versorgung dienen wird.</p> <p>M. E. fehlen im Gutachten jedoch Aussagen ob es sich beim Ortskern von Lohberg um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt, der über die drei Lebensmittelgeschäfte hinaus auch noch andere wesentliche nahversorgungsrelevante Nutzungen aufweist und gewährleistet. Inwieweit spätere Ladenleerstände mit ihren kurz- und langfristigen Folgen zu einem Trading-down-Effekt führen können, wird nicht thematisiert. Hierbei ist zu verdeutlichen, dass sich eine Häufung von Leerständen negativ auf das Umfeld auswirkt, die in der Folge noch weitere Leerstände erzeugt und im Endeffekt zum Funktionsverlust oder gar im schlimmsten Fall zu einer Verödung des gesamten Stadtteilzentrums führen könnte.</p> <p>Trotz der beabsichtigten Darstellung im EHK von dann drei „solitären Nahversorgungsstandorten im Stadtteil Lohberg“, ist es jedoch wahrscheinlich, dass sich über das bisherige Ansiedlungs-Szenario hinaus, mit einem neuen Markt und weiteren kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Ergänzungen, z.B. Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen, ein neues Nahversorgungszentrum am neuen Standort etablieren könnte. Warum dies nicht offensiv von der Stadt Dinslaken begleitet wird, bzw. welche Gründe dagegen sprechen, sollte vermittelt werden.</p> <p>Bei Beibehaltung des Konzeptes sollte im Ratsbeschluss für die Aufgabe des ZVB in Lohberg im Sinne der Rechtsicherheit der Beschluss dahingehend formuliert sein, dass der Rat die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen im historischen Ortskern in Kauf nimmt.</p>	<p>auch S. 57ff. und S. 128ff. des Entwurfs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept).</p> <p><i>Als wesentlicher Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches – insbesondere eines Nahversorgungszentrums – wird die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung gesehen. Diese Funktion wird vom Bereich um den Johannesplatz, trotz der vorhandenen Angebote, nicht erfüllt. Deutlich wird dies in der Gegenüberstellung des Angebotes und der Nachfrage in den nahversorgungsrelevanten Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel sowie Gesundheit und Körperpflege. Das vorhandene Angebot der o.g. Warengruppen weist einen rechnerischen Jahresumsatz von 5,5 Mio. € auf. Demgegenüber steht die Kaufkraft (Bevölkerung Stadtteil Lohberg + neue Bevölkerung des ehem. Zechengeländes) von 17,6 Mio. € (siehe Gutachterliche Stellungnahme zur perspektivischen Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen im Stadtteil Lohberg). Da die Nachfrage das vorhandene Angebot um ein dreifaches übersteigt, wird die für einen Zentralen Versorgungsbereich erforderliche Versorgungsfunktion nicht erfüllt und der Johannesplatz stellt demnach keinen faktischen Versorgungsbereich dar.</i></p> <p><i>Diese Einschätzung ergab sich bereits zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2013. Da der Bereich um den Johannesplatz unter funktionalen Gesichtspunkten die Versorgungsfunktion für den Stadtbezirk Lohberg nur unzureichend erfüllen könnte wurde zur Weiterentwicklung eine städtische Potentialfläche in den Versorgungsbereich aufgenommen (siehe auch S. 128 des Entwurfs zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Allerdings ist eine Einzelhandelsansiedlung auf der Potentialfläche trotz großer Bemühungen der</i></p>	
--	--	--

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

<p><u>Ergänzung zur Abstimmung i.S.d. Z. 5.6 des Einzelhandelserlass vom 16.06.2018</u> Das Dinslakener Einzelhandelskonzept in der Fassung des Ratsbeschlusses vom 25.03.2014 gilt mit der Bezirksregierung (Schreiben vom 09.09.2014) i.S.d. Z. 5.6 des Einzelhandelserlass als abgestimmt.</p> <p>Da der Einzelhandelserlass v. a. auf die Abstimmung der ZVB abzielt, sind grundsätzlich keine Bedenken zu erheben. Da die restliche Zentrenstruktur nicht geändert wurde, gelten die verbleibenden ZVB weiterhin als abgestimmt.</p> <p>Allerdings ist darauf hinzuweisen, dass es für die zwei geplanten sogenannten „Nahversorgungsstandorte“ somit keinen besonderen Schutz und keine besonderen einzelhandelsspezifischen Steuerungsmöglichkeiten über die grundsätzlich geltenden bauplanungsrechtlichen Vorschriften hinaus gibt.</p> <p>Daher gilt für den ehemaligen Bereich des ZVB Lohberg gemäß Einzelhandelserlass NRW wieder die Vorlagepflicht, nach der bei Beantragung von Einkaufszentren oder Einzelhandelsbetriebe mit mehr als 800 m² Verkaufsfläche außerhalb eines von der Gemeinde festgelegten und mit der Bezirksregierung abgestimmten zentralen Versorgungsbereiches oder innerhalb eines zentralen Versorgungsbereiches, wenn die Regelvermutung überschritten ist, dass die Bauaufsichtsbehörde der Bezirksregierung eine Ausfertigung des Bauantrags oder der Bauvoranfrage auf dem Dienstweg vorlegt, damit diese feststellen kann, ob sich das Vorhaben auf die Ziele der Raumordnung oder die städtebauliche Entwicklung und Ordnung auswirkt.</p> <p>Unter Beachtung meiner Stellungnahme vom 27. April 2018 halte ich darüber hinaus aus städtebaulichen Gründen eine notwendige Ergänzung im Gutachten (Junker und Kruse, Dezember 2017), bezüglich der Aussagen, ob es sich beim Ortskern von Lohberg grundsätzlich um einen faktischen zentralen Versorgungsbereich handelt, der über die drei Lebensmittelgeschäfte hinaus auch noch andere wesentliche nahversorgungsrelevante Nutzungen aufweist und gewährleistet, für erforderlich. Das Gutachten prognostiziert hohe Umverteilungsquoten für den Stadtteil Lohberg, die negative städtebauliche Probleme auslösen. Dies auch, da die vorhandenen Märkte in Lohberg über keine marktgerechte Verkaufsflächenausstattung verfügten.</p> <p>Somit sind auch Fragen zu thematisieren, inwieweit im Gutachten prognostizierte spätere Ladenleerstände mit ihren kurz- und langfristigen Folgen zu einem Trading-down-Effekt führen können. Hierbei ist zu verdeutlichen, dass sich eine Häufung von Leerständen negativ auf das Umfeld auswirkt, die in der Folge noch weitere Leerstände erzeugt und im Endeffekt zum Funktionsverlust oder gar im schlimmsten Fall zu einer Verödung des gesamten Stadtteilzentrums führen könnte.</p>	<p><i>Stadt Dinslaken nicht gelungen. Zur Aktivierung der Potentialfläche wurden seit dem Sommer 2013 von der städtischen Wirtschaftsförderung zahlreiche Gespräche mit allen großen Lebensmittelanbietern (wie Rewe, Edeka, Netto, Lidl, Aldi, Penny, div. Biomärkte) 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 (wie der ExpoReal) immer wieder auf die Potentialfläche in Lohberg hin. Dies führte allerdings zu keinem Erfolg.</i></p> <p><i>Auch der Regionalverband Ruhr stellt das tatsächliche Vorhandensein des ZVB Nahversorgungszentrum Lohberg in Frage und unterstützt somit die städtische Sichtweise (siehe Anregungen Regionalverband Ruhr).</i></p> <p><i>Die Möglichkeit von negativen Auswirkungen (wie Ladenleerständen und Trading-Down-Effekten) durch die Aufhebung des Zentralen Versorgungsbereiches wurde bereits bei der Erarbeitung des Änderungsentwurfes erkannt. Zur Vermeidung dieser Effekte sollen bauliche Aufwertungen – konkret die Errichtung eines Kiosks mit Bistro – vorgenommen werden. Darüber hinaus soll der Marktbetrieb auf dem Johannesplatz aufrechterhalten werden. Durch die Maßnahmen soll die Funktion des Johannesplatzes als städtebauliche Mitte des Stadtteils Lohberg trotz einer unzureichenden Nahversorgungsfunktion erhalten bleiben.</i></p> <p><i>Die Entwicklung eines neuen Nahversorgungszentrums am Standort Hünxer Straße (der dann ein zentraler Versorgungsbereich ist) wäre theoretisch möglich. So ist am Standort Hünxer Straße die Ansiedelung weiterer Einzelhandelsbetrie-</i></p>	<p><i>Erläuterungen zur möglichen Verlagerung des zentralen Versorgungsbereiches werden ergänzt. Der</i></p>
--	--	--

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

<p>Trotz der beabsichtigten Darstellung im EHK von zwei „solitären Nahversorgungsstandorten im Stadtteil Lohberg, ist es dann wahrscheinlich, dass sich über das bisherige Ansiedlungs-Szenario hinaus, mit einem neuen Markt und ggf. weiteren kleinflächigen nahversorgungsrelevanten Ergänzungen, z.B. Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen im Neubaugebiet (Standort Hünxer Straße), ein neues Nahversorgungszentrum etablieren könnte.</p> <p>Mit dem in Planung stehenden Standort für den neuen Markt verlagert sich die Nahversorgung mit hoher Anziehungskraft auf die östlich Seite der Hünxer Straße. Die Ortsmitte vermag dabei von den wesentlichen Wegebeziehungen zur Nahversorgung und den sich mit dem Einzelhandel verbindenden, positiven Effekten nicht zu profitieren. Ferner ergibt sich in der Zukunft auch keinerlei Druck oder Anreiz mehr zur Sicherung und Entwicklung von Flächen des Einzelhandels (auch kleinflächiger Anbieter) innerhalb des gewachsenen Zentrums von Lohberg.</p> <p>Bei Beibehaltung dieses Konzeptes sollte im Ratsbeschluss für die Aufgabe des ZVB in Lohberg im Sinne der Rechtsicherheit der Beschluss dahingehend formuliert sein, dass der Rat die möglichen negativen städtebaulichen Auswirkungen im historischen Ortskern in Kauf nimmt.</p> <p>Darüber hinaus wird angeraten, ein oben beschriebenes Szenario konsequent zu steuern und die Verkaufsflächengröße des neuen Marktes über Bauleitplanung zu begrenzen. Eine bauleitplanerische Sondergebietsdarstellung zur detaillierten Steuerung des Einzelhandels kann auch bei Betrieben zweckmäßig sein, die gem. § 11 Abs. 3 BauNVO keiner Sondergebietsdarstellung bedürften.</p>	<p><i>be im Rahmen des bereits bestehenden Planungsrechtes (Darstellung von gemischten Bauflächen im Flächennutzungsplan sowie Festsetzung von Mischgebieten in den Bebauungsplänen Nr. 123; 123, 1. Änderung; 206 und 303.04) grundsätzlich möglich. Ergänzende Einzelhandelsnutzungen wie Bäckerei, Metzgerei oder ähnliches sind gewünscht und können die Nahversorgungssituation des Ortsteils Lohberg weiter stärken. Dabei soll der Charakter des Mischgebietes zwingend erhalten werden. Ein unkontrolliertes Wachstum des Standortes um weitere Einzelhandelsbetriebe mit bedeutsamen Umverteilungsquoten soll, bei Bedarf durch die Anpassung von Planungsrecht, verhindert werden.</i></p> <p><i>Aus städtischer Sicht ist die Verlagerung des zentralen Versorgungsbereiches zur Hünxer Straße nicht gewollt, da der Bereich um den Johannesplatz nach wie vor die städtebauliche Mitte des Stadtbezirkes Lohberg darstellt. Damit diese Funktion auch zukünftig erhalten bleibt sind Aufwertungsmaßnahmen vorgesehen (siehe oben). Die Gründe gegen die Ausweisung eines neuen zentralen Versorgungsbereiches an der Hünxer Straße werden im Vorwort zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept sowie in der Beschlussvorlage ergänzt.</i></p> <p><i>Bereits bei der Erarbeitung des Entwurfs zur Änderung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurden die möglichen negativen Auswirkungen im historischen Ortskern erkannt. Daher sind Aufwertungsmaßnahmen am Johannesplatz, zur Stärkung der städtebaulichen Mitte, vorgesehen. Mögliche negative städtebauliche Auswirkungen sollen so verhindert werden. In der Vorlage zum Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden mögliche negative Auswirkungen auf den Johannesplatz thematisiert. Der Anregung wird gefolgt.</i></p>	<p><i>Anregung wird gefolgt.</i></p> <p><i>In der Beschlussvorlage des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes werden mögliche negative Auswirkungen auf den Johannesplatz thematisiert. Der Anregung wird gefolgt.</i></p>
--	--	---

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

	<p><i>Eine Begrenzung der Verkaufsflächengröße des neuen Nahversorgers über eine bauleitplanerische Sondergebietsdarstellung ist nicht erforderlich. Für den Standort existiert der seit 2013 rechtskräftige Bebauungsplan Nr. 303.04. Im Bebauungsplan wird ein Mischgebiet festgesetzt, sodass nur kleinflächiger Einzelhandel zulässig ist. Die Verkaufsfläche ist somit bereits auf max. 800 m² begrenzt.</i></p>	<p><i>Der Anregung, die Verkaufsflächengröße über eine bauleitplanerische Sondergebietsdarstellung zu begrenzen, wird nicht gefolgt.</i></p>
--	--	--

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.03.2018 bis 27.04.2018

Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Name: **Regionalverband Ruhr**

Schreiben vom: 25.04.2018

Anregungen	Abwägung	Entscheidung
<p>Im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes in Lohberg ist auch die Entstehung eines neuen solitären Nahversorgungsstandortes an der Hünxer Straße vorgesehen. Diese Entwicklung würde jedoch im Widerspruch zu den bisherigen Regelungen und Zielaussagen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes stehen, da negative Auswirkungen auf den nahegelegenen zentralen Versorgungsbereich (ZVB) Nahversorgungszentrum Lohberg anzunehmen sind.</p> <p>Im Rahmen der Anpassung ist nun vorgesehen, den ZVB Nahversorgungszentrum Lohberg zurückzunehmen und den Bereich um den Johannesplatz künftig, wie den vorgesehenen neuen Standort an der Hünxer Straße, als solitären Nahversorgungsstandort einzuordnen. Insofern würde der Schutzstatus des ZVB aufgelöst werden. Da größere Entwicklungen innerhalb des bisherigen ZVB nicht möglich seien, das neue Vorhaben insgesamt zu einer verbesserten Grundversorgung in Lohberg beitragen kann und demnach versorgungsstrukturelle Auswirkungen nicht zu erwarten sind, sollen negative Auswirkungen auf die bestehenden Betriebe innerhalb des Ortskerns von Lohberg in Kauf genommen werden.</p> <p>Die Funktionsfähigkeit des ZVB Nahversorgungszentrum Lohberg ist bereits im bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2014 thematisiert worden. Hier wurde festgestellt, dass es zur Stabilisierung und Aufrechterhaltung der Funktionsfähigkeit des Zentrums dringend einer Weiterentwicklung bzw. zusätzlichen Ansiedlung eines modernen Nahversorgungsangebotes bedarf. Gemäß gutachterlicher Stellungnahme des Büros Junker + Kruse (Dezember 2017) weist der ZVB derzeit einen geringen Besatz (950 m² VKF im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel) auf. Insofern ist das tatsächliche Vorhandensein des ZVB Nahversorgungszentrum Lohberg fraglich.</p> <p>Zur Weiterentwicklung des ZVB Nahversorgungszentrum Lohberg wurde im Einzelhandels- und Zentrenkonzept eine Potentialfläche in den ZVB einbezogen, die im Bereich der ehemaligen Johannesschule an der Teerstraße für den Ausbau des nahversorgungsrelevanten Angebotes zur Verfügung steht. In den vorliegenden Unterlagen wird nun erklärt, dass aktuell größere Entwicklungen zur Stärkung der Nahversorgung</p>	<p><i>Zur Aktivierung der Potentialfläche am Johannesplatz wurden seitens der Stadt Dinslaken zahlreiche Bemühungen unternommen. Seit dem Sommer 2013 wurden von der städtischen Wirtschaftsförderung zahlreiche Gespräche mit allen großen Lebensmittelanbietern (wie Rewe, Edeka, Netto, Lidl, Aldi, Penny, diverse Biomärkte) 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 (wie der Expo Real) immer wieder auf die Potentialfläche in Lohberg hin. Dies führte allerdings zu keinem Erfolg.</i></p> <p><i>Da im Nahbereich des Nahversorgungszentrum Lohberg keine weiteren Potentialflächen vorhanden sind, wird zur Sicherung und Stärkung der Nahversorgungsfunktion im Ortsteil Lohberg keine andere Möglichkeit als die Aufgabe des zentralen Versorgungsbereiches und die Realisierung eines Nahversorgungsbausteines an einem anderen Standort gesehen.</i></p> <p><i>Die Aussagen zu den unternommenen Bemühungen bzgl. der Aktivierungshemmnisse der Potentialfläche werden in der Beschlussvorlage sowie im Vorwort zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept ergänzt.</i></p>	<p><i>Die Bemühungen zur Aktivierung der Potentialfläche werden ergänzt.</i></p> <p><i>An der Aufhebung des bisherigen ZVB Nahversorgungszentrum Lohberg wird festgehalten.</i></p>

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

<p>innerhalb des ZVB – trotz zahlreicher Bemühungen durch die Stadt Dinslaken – nicht möglich scheinen. Welche Hindernisse einer Aktivierung der Potenzialfläche konkret entgegenstehen, ist den Unterlagen ebenso wenig zu entnehmen wie die Klärung der Frage, ob diese Hindernisse ggf. beseitigt werden können. Ein Abrücken von der Zielsetzung ist vor dem Hintergrund zu hinterfragen. Schließlich ist das Einzelhandels- und Zentrenkonzept noch relativ aktuell.</p> <p>Solange keine unüberwindbaren Hindernisse zur Aktivierung der Potenzialfläche entgegenstehen und weiterhin eine Perspektive für den ZVB besteht, wird von unserer Seite die Beibehaltung der bisherigen Zielaussagen empfohlen.</p> <p>Auf weitere Ausführungen zum Vorhaben an der Hünxer Straße wird im Rahmen dieser Stellungnahme verzichtet, da die grundsätzliche Voraussetzung (Rücknahme ZVB) noch nicht vorliegt und das Vorhaben insbesondere hinsichtlich der Betriebsform noch zu konkretisieren ist. In diesem Zusammenhang wird jedoch darauf verwiesen, dass bei Bauleitplanungen von großflächigen Einzelhandelsvorhaben der Nachweis zur Vereinbarkeit mit den Zielen und Grundsätzen des Kapitels 6.5 des Landesentwicklungsplanes NRW zu führen ist.</p>	<p><i>Mögliche Betriebsformen und -größen des Einzelhandelsvorhabens können die in der Gutachterlichen Stellungnahme hergeleiteten verträglichen Varianten sein. Demnach sind die Ansiedelung eines solitären Lebensmitteldiscounters mit maximal 800 m² Verkaufsfläche, eines solitären Lebensmittelvollsortimenters mit maximal 1.400 m² Verkaufsfläche oder einer Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter (ca. 1.000 m² VKF) und Getränkemarkt (ca. 600 m² VKF) möglich. Darüber hinaus ist eine Ergänzung des Angebotes durch kleinflächige nahversorgungsrelevante Angebote wie bspw. Bäckerei, Metzgerei, Blumenladen verträglich. Aktuell besteht ein konkretes Interesse einen Lebensmitteldiscounter (max. 800 m² VKF) am Standort Hünxer Straße zu errichten.</i></p>	
--	--	--

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange vom 22.03.2018 bis 27.04.2018

Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Name: **Gemeinde Hünxe**

Schreiben vom: 04.05.2018

Anregungen	Abwägung	Entscheidung
<p>In der Gemeinde Hünxe ist der Lebensmitteleinzelhandel im Ortsteil Bruckhausen, der von sehr hoher Bedeutung für die fußläufige Nahversorgung des Ortsteiles ist, betroffen.</p> <p>Nach einer ersten Sichtung der Verträglichkeitsanalyse von Junker + Kruse hat die Gemeinde Hünxe angezweifelt, ob diese den Anforderungen an eine hinreichende Abwägungsgrundlage liefern kann und daher das Büro Stadt + Handel mit der Prüfung der Stellungnahme in Bezug auf die wesentlichen Eingangsparameter, Berechnungen und Bewertungen hinsichtlich ihrer Plausibilität und Nachvollziehbarkeit beauftragt.</p> <p>Am 03.05.2018 hat der Rat der Gemeinde Hünxe hierzu folgenden Beschluss gefasst:</p> <p>"Die Gemeinde Hünxe stellt fest, dass durch das beabsichtigte Vorhaben (Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen) auf dem ehemaligen Gelände der Zeche Lohberg eine städtebauliche und versorgungsstrukturelle Beeinträchtigung des Nahversorgungsstandortes Bruckhausen nicht ausgeschlossen werden kann. Die vom Büro Stadt + Handel durchgeführte Plausibilitätsanalyse der gutachterlichen Stellungnahme von Junker + Kruse kommt zu dem Ergebnis, dass diese Stellungnahme nicht geeignet ist, eine belastbare Abwägungsgrundlage für z.B. die Ansiedlung eines Vollsortimenters mit 1.400 m² VKF zzgl. Bäcker/Metzger zu liefern. Insbesondere die Fragen der Konformität zum kommunalen Einzelhandelskonzept bzw. dessen Teilaktualisierung und des landesplanerischen/städtebaurechtlichen Beeinträchtigungsverbotes sowie der Ausnahmeregel des Ziel 6.5.2 des LEP NRW sind nicht hinreichend abgearbeitet, da das Gutachten Plausibilitäts- und Nachvollziehbarkeitsmängel aufweist und keinen realitätsnahen worst case abbildet.</p> <p>Aufgrund der hohen Bedeutung der bestehenden Marktes in der Ortsmitte von Bruckhausen für die Nahversorgung des Ortsteiles sollen daher bei der Herleitung von Verkaufsflächengrößenordnungen die Ergebnisse der vorliegenden Plausibilitätsanalyse berücksichtigt werden, damit eine Gefährdung des Einzelhandelsstandortes Bruckhausen eindeutig ausgeschlossen werden kann."</p> <p>Gemäß dem Beschluss des Rates vom 03.05.2018 bitte ich daher im Änderungsver-</p>	<p><i>Die Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 26.04.2018 (siehe Anlage 3.2) werden im Änderungsverfahren des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes berücksichtigt. Das Büro Junker + Kruse nahm zur Plausibilitätsanalyse am 27.07.2018 Stellung (siehe Anlage 3.3) und erläuterte die genutzten Eingangsparameter, Berechnungen und Bewertungen. Zur Vermeidung von Missverständnissen und Fehlinterpretationen werden an der „Gutachterlichen Stellungnahme zur perspektivischen Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen im Stadtteil Lohberg in der Stadt Dinslaken“ redaktionelle Änderungen vorgenommen. Die redaktionellen Änderungen sind für die grundsätzlichen Aussagen der gutachterlichen Stellungnahme irrelevant, sodass eine Beeinträchtigung der Nahversorgung in Hünxe-Bruckhausen ausgeschlossen werden kann.</i></p>	<p><i>Die Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse des Büros Stadt + Handel werden berücksichtigt.</i></p> <p><i>An der Gutachterlichen Stellungnahme des Büros Junker + Kruse werden redaktionelle Änderungen vorgenommen.</i></p> <p><i>Es werden keine negativen Auswirkungen auf den Lebensmitteleinzelhandel in Hünxe Bruckhausen erwartet. Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wird wie beabsichtigt geändert.</i></p>

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

fahren Ihres Einzelhandelskonzeptes um Berücksichtigung der Ergebnisse der Plausibilitätsanalyse des Büros Stadt + Handel vom 26.04.2018.		
---	--	--

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.03.2018 bis 04.05.2018 sowie der Beteiligungsveranstaltung am 08.05.2018
 Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Name: **Bürgerin aus dem Stadtteil Lohberg**

Mail vom: 03.05.2018

Anregungen	Abwägung	Entscheidung
<p>Die Ansiedlung eines Discounters im Stadtteil ist sicher gut und wichtig. Den Standort auf dem Gelände des ehemaligen Gesundheitshauses halte ich jedoch nicht für optimal. Die fußläufige Erreichbarkeit ist für die Lohberger durch das hohe Verkehrsaufkommen an der Hünxer Straße nicht gegeben. Die Wahrscheinlichkeit dass sich Menschen aus dem Stadtteil und Neuzugezogene aus der Siedlung am Bergpark begegnen ist also eher gering. Der vielzitierte Slogan "Lohberg und die Halde werden eins" wird also dadurch nicht realistischer.</p> <p>Alternativ schlage ich vor zu prüfen ob sich das Gelände der ehemaligen Hauptschule für die Ansiedlung eines Discounters eignen würde. Das Gelände ist sowohl von der Knappenstraße als auch von der Haldenstraße zugänglich. Ein großer Teil der Lohberger könnte also fußläufig die Einkaufsmöglichkeiten nutzen. Auch Menschen aus dem neu entstandenen Wohngebiet könnten dort einkaufen, ebenso wie Leute aus anderen Stadtteilen. So würden mehr Menschen den Stadtteil kennenlernen, es bliebe ihnen nicht nur der wenig ansprechende Eindruck der bei der Durchfahrt über die Hünxer Straße entsteht.</p> <p>Die räumliche Nähe des Geländes zum Johannesplatz mit dem Wochenmarkt könnte dazu führen, dass die dort noch ansässigen Geschäfte Kunden hinzugewinnen. Am Marktplatz eventuell entstehende Cafes o.Ä. könnten zu Begegnungsmöglichkeiten für Menschen aus dem Stadtteil und der Umgebung werden. Man könnte den Besuch im Bergpark mit dem Einkauf verbinden und im besten Fall im Stadtteil verweilen. Das würde zur Imageverbesserung beitragen und die Lebensqualität für alle erhöhen.</p>	<p><i>Die grundsätzliche Zustimmung zur Ansiedlung eines Discounters im Stadtteil wird zur Kenntnis genommen.</i></p> <p><i>Zur Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit des Nahversorgungsbausteins und zur Reduzierung der Barrierewirkung der Hünxer Straße ist der Bau einer Ortsumgehung (Nordtangente) vorgesehen. Der Aufstellungsbeschluss der zugehörigen Planverfahren wurde am 11.06.2018 vom Planungs-, Umweltschutz-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsausschuss gefasst. Nach Fertigstellung der Straße ist von einer Reduzierung der Verkehrsmenge auf der Hünxer Straße auszugehen und Maßnahmen zur Verkehrsberuhigung sowie eine bessere Querung werden ermöglicht.</i></p> <p><i>Das Gelände der ehemaligen Hauptschule wurde bereits auf die Eignung als Standort für Nahversorgung überprüft. Gegen den Standort sprechen ähnliche Hemmnisse wie gegen eine Einzelhandelsansiedlung am Johannesplatz. Die direkte Lage im Stadtbezirk (Umgeben von Wohnnutzungen) machen den Standort aufgrund geringer Sichtbarkeit und eventuellen Problemen bei der Anlieferung oder bzgl. Lärmemissionen für Betreiber uninteressant. Der Stadt Dinslaken sind keine Anfragen eines Lebensmittelanbieters für diesen Standort bekannt.</i></p>	<p><i>Die Realisierung eines Lebensmittel-einzelhändlers auf dem Gelände der ehem. Hauptschule ist nicht möglich. Der Anregung wird nicht gefolgt.</i></p>

Abhandlung der Anregungen

aus der Beteiligung der Öffentlichkeit vom 22.03.2018 bis 04.05.2018 sowie der Beteiligungsveranstaltung am 08.05.2018
 Anpassung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

Name: **Kanzlei Lenz und Johlen für eine Grundstücksgemeinschaft im Stadtgebiet**

Schreiben vom: 04.05.2018

Anregungen	Abwägung	Entscheidung
<p>1. Hintergrund der geplanten Anpassungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Dinslaken aus dem Jahr 2014 ist die Umnutzung des ehemaligen Zechengeländes im Dinslakener Stadtteil Lohberg. Mit Blick auf aktuelle Planungen an einem Standort an der Hünxer Straße in Dinslaken-Lohberg sind partielle Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes vorgesehen. An der Hünxer Straße in Dinslaken-Lohberg soll im Zuge der Entwicklung des ehemaligen Zechengeländes 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 in Widerspruch zu den bisherigen Regelungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes. Der vorliegende Entwurf zu dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus Januar 2018 empfiehlt, die Einordnung des bisherigen Nahversorgungszentrums Lohberg als zentralen Versorgungsbereich aufzulösen, um somit weitere Entwicklungen zur Stärkung der Nahversorgung in Lohberg zu ermöglichen. Zukünftig würden sich somit die folgenden beiden weiteren solitären Nahversorgungsstandorte ergeben:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Bereich um den Johannisplatz im Stadtbezirk Lohberg (derzeit EDEKA, Euro-Markt, Sürücüler Supermarket) • Hünxer Straße – ehemalige Zeche Lohberg im Stadtbezirk Lohberg (neuer Nahversorgungsstandort Lohberg) <p>2. Bekanntermaßen beabsichtigt unsere Mandantschaft [...] die Nutzungsänderung eines Fliesenfachhandels zu einer Verkaufsstätte mit Sonderposten, Saisonüberhängen, Rückläufern und B-Ware im Bereich Schuhe, Bekleidung, Sportartikel im Erdgeschoss mit einer Verkaufsfläche von 619 m² sowie eines Zentrallagers. Das Vorhaben ist Gegenstand des gerichtlichen Verfahrens [...] vor dem Verwaltungsgericht Düsseldorf.</p> <p>Das Vorhabengrundstück unserer Mandantschaft liegt innerhalb des Gewerbegebiets Mitte der Stadt Dinslaken. Das Gewerbegebiet Mitte wird durch die geplanten Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht berührt. Weiterhin wird das Gewerbegebiet Mitte als "städtebaulich nicht integrierter Sonderstandort des vornehmlich großflächigen Einzelhandels" charakterisiert und soll als "Ergänzungsbereich" für groß-</p>		

Anlage 3.1 zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg

<p>flächigen nicht zentrenrelevanten Einzelhandel dienen. Zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dinslaken, insbesondere der Innenstadt, soll von einem Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente innerhalb des Gewerbegebiets Mitte abgesehen werden. Beispielsweise auf S. 132 des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird empfohlen, Einzelhandel mit zentrenrelevanten Kernsortimenten innerhalb des Ergänzungsbereichs „Gewerbegebiet Mitte“ auszuschließen.</p> <p>3. Wie bereits für unsere Mandantschaft zu dem bisherigen Einzelhandels- und Zentrenkonzept im Januar 2013 vorgetragen, geht die Einordnung des Gewerbegebiets Mitte als reinem Ergänzungsstandort fehl. Es wird daher darum gebeten, die aktuelle Änderung zum Anlass zu nehmen, das Gewerbegebiet Mitte als integriertes Nahversorgungszentrum auszuweisen.</p> <p>Denn aus dem Konzept geht hervor, dass im Gewerbegebiet Mitte ein umfangreiches Nahversorgungsangebot besteht. Es stellt mit 43.000 m² Verkaufsfläche den quantitativ mit Abstand umfangreichsten Angebotsstandort des Dinslakener Einzelhandels dar. Neben Bau- und Gartensortimenten wird auf einer Verkaufsfläche in Höhe von 4.700 m² die primär nahversorgungsrelevante Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel angeboten. Auch bestätigt das vorliegende Einzelhandels- und Zentrenkonzept, dass das Gewerbegebiet Mitte durch die Dinslakener Bevölkerung als Nahversorgungsstandort genutzt wird. Auch wenn durch den Standort zahlreiche Pkw-orientierte Kunden angesprochen werden, spricht dies entgegen der Annahme des Entwurfs nicht gegen eine integrierte Lage des Gewerbegebiets Mitte. Vielmehr liegt das Gewerbegebiet Mitte in zentraler Lage innerhalb des Stadtgebiets Dinslaken. Die fußläufige Erreichbarkeit kann dem Standort demnach nicht abgesprochen werden.</p> <p>4. Unabhängig hiervon wird noch einmal darauf hingewiesen, dass unsere Mandantschaft innerhalb des Gewerbegebiets Mitte die Ansiedlung eines Markts mit sogenannter B-Ware und Rückläufern beabsichtigt. Diese Waren stehen nicht in direktem Konkurrenzverhältnis zu den typischen Waren innerhalb der durch das Einzelhandels- und Zentrenkonzept ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche. Es wird angeregt, jedenfalls die genannten B-Waren und Rückläufer für das Gewerbegebiet Mitte ausdrücklich zuzulassen.</p>	<p><i>Wie richtigerweise dargestellt, wird das Gewerbegebiet Mitte durch die geplanten Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes nicht berührt. Das Gewerbegebiet Mitte wird nach wie vor als Ergänzungsbereich mit überwiegend großflächigem Einzelhandel (Fachmärkte) mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment ausgewiesen. Die Sortimentsgruppen Schuhe, Bekleidung und Sportartikel sind gemäß der Dinslakener Sortimentsliste zentrenrelevant. Dabei ist unbeachtlich, ob es sich um Neuware oder um B-Waren, Rückläufer, Sonderposten sowie Saisonüberhänge handelt. Von einem Ausbau zentren- bzw. nahversorgungsrelevanter Sortimente ist zum Schutz der zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere dem Hauptzentrum Innenstadt – abzusehen.</i></p> <p><i>Im Rahmen der Anpassung wurden die Inhalte des gesamten Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes überprüft. Im Ergebnis wurde festgestellt, dass die bestehende Zentrenstruktur ihre Gültigkeit behält. Den Anregungen, das Gewerbegebiet Mitte als integriertes Nahversorgungszentrum auszuweisen oder den Verkauf von B-Waren / Rückläufern zuzulassen wird nicht gefolgt.</i></p>	<p><i>Den Anregungen, das Gewerbegebiet Mitte als integriertes Nahversorgungszentrum auszuweisen oder den Verkauf von B-Waren / Rückläufern zuzulassen wird nicht gefolgt.</i></p>
---	--	--