

Stadt Dinslaken Der Bürgermeister	
Beschlussvorlage Nr. 1709	
Beratungsfolge	TOP
Planungs-, Umweltschutz-, Grünflächen- und Stadtentwicklungsaus- schuss	17.09.2018
Ausschuss für Liegenschaften und Wirtschaftsförderung	18.09.2018
Hauptausschuss	02.10.2018
Stadtrat	11.10.2018
für öffentliche Sitzung	Datum: 14.08.2018 bearbeitet von: Marcus Beck Stadtentwicklung
Betreff: Überarbeitung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für den Bereich Lohberg hier: Beschluss der Änderungen	
Finanzielle Auswirkungen: nein Mittel stehen zur Verfügung:	
Beschlussvorschlag	

Der PUGStA / ALiWi / HA empfiehlt / Rat beschließt:

1. Den während der Beteiligung der Behörden und Träger öffentlicher Belange sowie den von der Öffentlichkeit abgegebenen Stellungnahmen wird gefolgt bzw. nicht gefolgt (siehe Anlage 3.1, Abwägungstabelle). Den Entscheidungen liegt die gerechte Abwägung der öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander zugrunde.

2. Das geänderte Einzelhandels- und Zentrenkonzept für die Stadt Dinslaken (siehe Anlage 1) wird als städtebauliches Entwicklungskonzept i. S. v. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

In Vertretung

Dr. Michael Heidinger

Dr. Thomas Palotz
Beigeordneter

I. Sachliche Darstellung

Bei der Aufstellung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2013 wurden die Einzelhandelsbestände in Lohberg erfasst und bewertet. Grundsätzlich bieten die dort vorhandenen Einzelhändler Möglichkeiten der Grundversorgung, jedoch kann der Johannesplatz aufgrund des eingeschränkten Angebotes „der Versorgungsfunktion nur eingeschränkt gerecht werden“ (S. 60 Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Zur Weiterentwicklung des Angebotes wurde daher eine städtische Potentialfläche (im Bereich Teerstraße / Hauerstraße) in den zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Lohberg“ aufgenommen (siehe S. 128 Einzelhandels- und Zentrenkonzept). Allerdings ist eine Einzelhandelsansiedlung auf der Potentialfläche trotz großer Bemühungen der Stadt Dinslaken nicht gelungen. Zur Aktivierung der Potentialfläche wurden seit dem Sommer 2013 von der städtischen Wirtschaftsförderung zahlreiche Gespräche mit allen großen Lebensmittelanbietern geführt. Keiner der Anbieter hat 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. Auch weitere Standortmöglichkeiten für Einzelhandel im Ortskern Lohberg wurden dabei geprüft. Dies führte allerdings zu keinem Erfolg. Da auch zukünftig keine größere Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Lohberg gesehen wird, wurden weitere Überlegungen zur Sicherung der Nahversorgung des Stadtteils Lohberg angestellt.

Auf dem Gelände der ehemaligen Zeche Lohberg – Fläche des ehemaligen Gesundheitshauses an der Hünxer Straße – besteht die Möglichkeit einen neuen Nahversorgungsbaustein in betriebswirtschaftlich sinnvoller Größe zu realisieren. Für diesen Bereich besteht bereits ein Bebauungsplan (Nr. 303.04), der Mischnutzungen zulässt. Planungsrechtlich sind somit Einzelhandelsbetriebe bis zu einer Verkaufsfläche von 800 m² möglich. Ein neuer Betrieb soll den Stadtteil Lohberg versorgen, aber die bestehenden Standorte außerhalb Lohbergs nicht schädigen. Deshalb wurden in einer Verträglichkeitsanalyse (siehe Anlage 2) die Auswirkungen verschiedener Betriebsformen und -größen ermittelt. Konkret wurden Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Dinslaken und den angrenzenden Bereich in Hünxe untersucht. Als Ergebnis werden drei mögliche Nahversorgungsvarianten genannt. Verträglich sind ein solitärer Lebensmittel-discounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche, ein solitärer Lebensmittelvollsortimenter mit max. 1.400 m² Verkaufsfläche sowie eine Kombination aus Lebensmittelvollsortimenter (1.000 m² Verkaufsfläche) und Getränkemarkt (600 m² Verkaufsfläche). Eine Ergänzung durch kleinflächige nahversorgungsrelevante Angebote wie Bäckerei, Metzgerei oder

Blumenladen ist ebenfalls verträglich. Aktuell besteht ein konkretes Interesse einen Netto Lebensmitteldiscounter mit max. 800 m² Verkaufsfläche zu errichten.

Der neue Nahversorgungsbaustein lässt sich nicht verwirklichen, ohne dass negative Auswirkungen auf den Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich am Johannesplatz erwartet werden. Zentrale Versorgungsbereiche sind grundsätzlich vor schädlichen Auswirkungen zu schützen. Sofern diese die Versorgung der Bevölkerung nicht gewährleisten können und eine Weiterentwicklung nicht realistisch ist, müssen sie aufgehoben werden. Um die Nahversorgung im Ortsteil Lohberg auch zukünftig zu gewährleisten, ergibt sich die Notwendigkeit das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Dinslaken anzupassen.

Übersicht der Änderungen

Da der zentrale Versorgungsbereich Lohberg nach wie vor die Versorgungsfunktion für den Stadtteil Lohberg nur unzureichend erfüllt und für die Zukunft keine Möglichkeiten der Weiterentwicklung bestehen (siehe oben), müssen die bestehenden Entwicklungsziele überarbeitet und an die künftige Einzelhandelsstruktur angepasst werden. So ergibt sich die Chance die Nahversorgungssituation in Lohberg langfristig und zukunftsfähig zu verbessern.

Im Wesentlichen bestehen die Änderungen darin, den zentralen Versorgungsbereich Lohberg aufzuheben. Stattdessen werden die Betriebe am Johannesplatz sowie der neue Nahversorgungsstandort als integrierte Nahversorgungsstandorte dargestellt (siehe Abbildung 1).

Die Überprüfung des gesamten Konzeptes ergibt, dass die bestehende Zentrenstruktur sowie die Sortimentsliste ihre Gültigkeit behält. Diese werden von der Anpassung nicht berührt. Eine vollständige Übersicht der Änderungen ist in Anlage 1 zu finden. Das aktuelle Einzelhandels- und Zentrenkonzept kann online unter <https://www.dinslaken.de/de/wirtschaft-wohnen/einzelhandels-und-zentrenkonzept/> abgerufen werden.

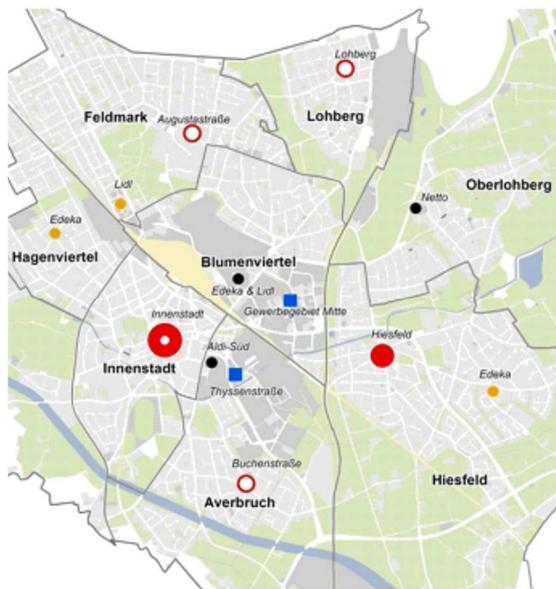
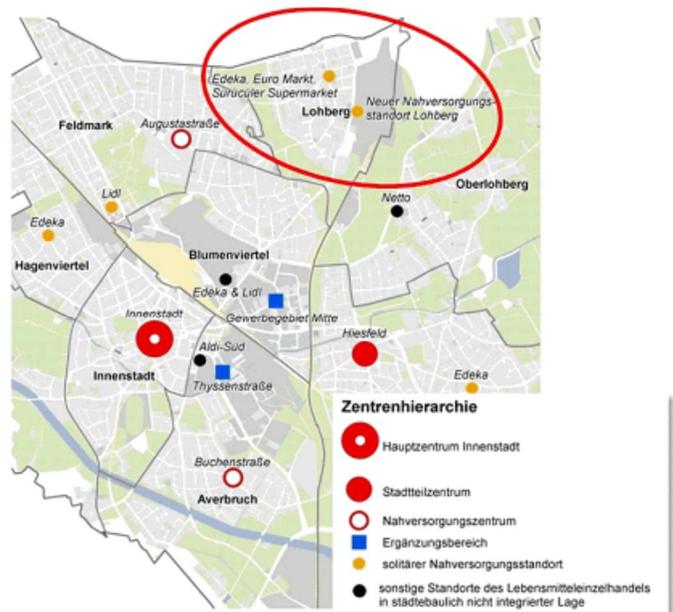
bisherige Darstellung**geänderte Darstellung**

Abbildung 1: Änderungen des Standortstrukturmodells (© Junker + Kurse, 2018)

Beteiligungsverfahren

Zur Anpassung des Dinslakener Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wurde ein Beteiligungsverfahren durchgeführt. Die Öffentlichkeit hatte in der Zeit vom 22.03 bis 04.05.2018 die Gelegenheit, sich über die Änderungen zu informieren und eine Stellungnahme abzugeben. Die Unterlagen haben im genannten Zeitraum bei der Stadt ausgelegen und waren online einsehbar. Darüber hinaus fand am 08.05.2018 (zwischen 16 und 19 Uhr) eine Beteiligungsveranstaltung im Pfortnerhäuschen der Zeche Lohberg (Hünxer Straße 376, 46537 Dinslaken) statt. Seitens der Öffentlichkeit wurden zur Änderung zwei Stellungnahmen abgegeben (siehe Anlage 3.1). Bedenken gegen die vorgesehenen Änderungen wurden nicht vorgetragen.

Die berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurden vom 22.03 bis 27.04.2018 beteiligt (siehe Anlage 3.1). Im Rahmen der Beteiligung wurden seitens des Handelsverbandes Nordrhein-Westfalen Niederrhein und der Niederrheinischen Industrie- und Handelskammer Bedenken wegen möglicher Agglomerationseffekte am Standort Hünxer Straße einhergehend mit negativen Auswirkungen auf den Johannesplatz geäußert. Diese Wirkungen werden seitens der Stadt Dinslaken nicht gesehen, da ergänzende Einzelhandelsnutzungen an der Hünxer Straße verträglich sind (siehe Anlage 2) und diese die Nahversorgung im Ortsteil Lohberg weiter stärken. Allerdings soll der Charakter des Mischgebietes zwingend erhalten werden. Ein unkontrolliertes Wachstum des Standortes um weitere Einzelhandelsbetriebe mit bedeutsamen Umsatzverteilungsquoten soll,

bei Bedarf durch die Anpassung von Planungsrecht, verhindert werden. Mögliche Agglomerationseffekte können so ausgeschlossen werden.

Darüber hinaus wurden von der Bezirksregierung Düsseldorf Bedenken gegen die Aufhebung des zentralen Versorgungsbereiches, der möglicherweise ein faktischer Versorgungsbereich sei, vorgetragen. Die Bedenken sind unbegründet, da die Sicherstellung der Grund- und Nahversorgung der im Einzugsbereich lebenden Bevölkerung ein wesentlicher Bestandteil eines Zentralen Versorgungsbereiches – insbesondere eines Nahversorgungszentrums – ist. 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. Die Nachfrage übersteigt das vorhandene Angebot um ein dreifaches, sodass die für einen Zentralen Versorgungsbereich erforderliche Versorgungsfunktion nicht erfüllt werden kann. Der Johannesplatz stellt demnach keinen faktischen Versorgungsbereich dar. Schon zum Zeitpunkt der Erarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2013 wurden am Johannesplatz funktionale Defizite und eine unzureichende Erfüllung der Nahversorgungsfunktion erkannt. Zur Weiterentwicklung wurde eine städtische Potentialfläche in den Versorgungsbereich aufgenommen. Allerdings ist eine Aktivierung der Potentialfläche trotz zahlreicher Bemühungen nicht gelungen (siehe oben). Auch der Regionalverband Ruhr stellt das tatsächliche Vorhandensein des zentralen Versorgungsbereiches Lohberg in Frage und unterstützt somit die städtische Sichtweise.

Die Gemeinde Hünxe äußerte Bedenken gegen die zugrunde gelegte Verträglichkeitsuntersuchung des Büros Junker + Kurse. Die Untersuchung weise Plausibilitäts- und Nachvollziehbarkeitsmängel auf und bilde keinen realitätsnahen worst case ab, sodass Beeinträchtigungen des Nahversorgungsstandortes in Hünxe-Bruckhausen nicht ausgeschlossen werden können. Gestützt werden die Bedenken durch eine Plausibilitätsanalyse des Büros Stadt + Handel (siehe Anlage 3.2). Das Büro Junker + Kurse hat daraufhin eine Stellungnahme zur Plausibilitätsanalyse verfasst (siehe Anlage 3.3) und redaktionelle Änderungen an der „Gutachterlichen Stellungnahme zur perspektivischen Ansiedlung von Nahversorgungsbausteinen im Stadtteil Lohberg in der Stadt Dinslaken (Verträglichkeitsuntersuchung; Anlage 2)“ vorgenommen. Dadurch werden eventuelle Missverständnisse und Fehlinterpretationen aufgeklärt. Die vorgenommenen redaktionellen Änderungen sind für das Ergebnis irrelevant, sodass eine Beeinträchtigung der Nahversorgung in Hünxe-Bruckhausen ausgeschlossen werden kann.

Im Rahmen der Beteiligung wurden die Änderungen i. S. d. des Einzelhandelserlass NRW mit der Bezirksregierung Düsseldorf abgestimmt. Der Einzelhandelserlass zielt vor-

rangig auf die Abstimmung der Zentralen Versorgungsbereiche. Da die restliche Dinslakenener Zentrenstruktur von der Rücknahme des zentralen Versorgungsbereiches Lohberg nicht betroffen ist, gelten die verbleibenden Zentralen Versorgungsbereiche weiterhin als abgestimmt. Somit kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept wie bisher zur Steuerung der Einzelhandelsansiedelungen genutzt werden.

Alle abgegebenen Stellungnahmen sowie der zugehörige Abwägungsvorschlag der Verwaltung sind in Anlage 3.1 zu finden.

Mögliche Auswirkungen auf den Johannesplatz

Durch die Aufhebung des zentralen Versorgungsbereiches Lohberg können sich möglicherweise negative Auswirkungen auf den Bereich um den Johannesplatz ergeben. Konkret sind hier Leerstände von Ladenlokalen und Trading-Down-Effekte zu nennen. Auch im Rahmen der Beteiligung der berührten Behörden und Träger öffentlicher Belange wurde auf mögliche negative städtebauliche Auswirkungen hingewiesen.

Die Möglichkeit negativer Entwicklungen am Johannesplatz wurde bereits bei der Erarbeitung des Änderungsentwurfes zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept erkannt. Um dem entgegenzuwirken, ist die Errichtung eines Kiosks mit Bistro als bauliche Aufwertungsmaßnahme vorgesehen. Auch der Marktbetrieb auf dem Johannesplatz soll aufrechterhalten werden. Beim bestehenden Nahversorgungsangebot am Johannesplatz handelt es sich größtenteils um Anbieter mit einem speziellen Sortiment, sodass eine Geschäftsaufgabe durch den neuen Lebensmitteldiscounter an der Hünxer Straße als unwahrscheinlich eingeschätzt wird.

Der Ortsteil Lohberg verfügt über eine dichte Vereinsstruktur sowie zahlreiche bürgerschaftliche Gruppen. Räumlich konzentrieren sich diese (besonders die Themenfelder Kunst, Kultur, soziale Einrichtungen) im Bereich um den Johannesplatz / Ledigenheim. Mit einer Verlagerung der gefestigten Strukturen zur Hünxer Straße ist nicht zu rechnen.

Aufgrund der geplanten Maßnahmen sowie der bestehenden Nutzungsstruktur wird die Funktion des Johannesplatzes als Zentrum des Stadtteils erhalten. Auch künftigen Entwicklungen steht aus städtischer Sicht nichts entgegen.

Nach Beschluss der Änderungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes wird die aktuelle Version des Konzeptes öffentlich zur Verfügung gestellt.

II. Finanzielle Auswirkungen

Keine.