

Kon-^{04/2023} zept

Fortschreibung des Einzelhandels- und
Zentrenkonzepts für die Stadt Dinslaken



Impressum

AUFTRAGNEHMER

**Stadt + Handel Beckmann und
Föhler Stadtplaner GmbH**

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43

AUFTRAGGEBER

Stadt Dinslaken

VERFASSEN

**Dipl.-Ing. Marc Föhler
Jens Nußbaum, M. A.
Jaqueline Suchanek, M. Sc.**
Dortmund, 18.04.2023

OFFENLAGEFASSUNG

BILDER TITELSEITE

Stadt + Handel

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung mehrerer geschlechtsspezifischer Personenbezeichnungen verzichtet. Die gewählte männliche Form schließt stets auch andere Geschlechter mit ein.

Die Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH hat bei der Umsetzung des vorliegenden Projektes mit der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR (Hörder Hafenstraße 11, 44263 Dortmund) zusammengearbeitet. Mögliche Mitarbeiter der Stadt + Handel Dienstleistungen GbR sind bei den Verfasserangaben mit dem Zusatz „GbR“ gekennzeichnet.

Inhaltsverzeichnis

	KAPITEL	SEITE
1	Einführung	4
2	Rechtliche Rahmenvorgaben	7
2.1	Rechtliche Einordnung von Einzelhandelskonzepten	7
2.2	Raumordnerische Regelungen	8
3	Methodik	12
4	Markt- und Standortanalyse	14
4.1	Siedlungsräumliche Rahmenbedingungen	14
4.2	Gesamtstädtische Nachfrageanalyse	16
4.3	Gesamtstädtische Angebotsanalyse	18
4.4	Bewertung der Entwicklung seit 2012	25
5	Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung	27
5.1	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Dinslaken	27
5.2	Absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektiven	28
6	Zentren- und Standortkonzept	39
6.1	Zentrenkonzept	39
6.2	Nahversorgungskonzept	67
6.3	Sonderstandortkonzept	81
7	Sortimentsliste	86
7.1	Methodische Herleitung	86
7.2	Sortimentsliste für Dinslaken	87
8	Steuerungsleitsätze	90
8.1	Einordnung und Begründung der Steuerungsleitsätze	90
8.2	Steuerungsleitsätze für Dinslaken	90
9	Schlusswort	95
	Literatur- und Quellenverzeichnis	100
	Abbildungsverzeichnis	101
	Tabellenverzeichnis	102
	Abkürzungsverzeichnis	103
	Anhang	104
	Sortimentsliste (Langfassung)	104

Der Einzelhandel in der Stadt Dinslaken unterliegt seit Beschluss des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes im Jahr 2014 und der räumlich stark fokussierten sowie vorhabenbezogenen Teilfortschreibung im Jahr 2018 (jeweils auf Basis einer Bestandserhebung aus dem Jahr 2012) einer deutlichen Dynamik. Insbesondere der Bau und die Eröffnung der **Neutor Galerie** in der Innenstadt Dinslakens im Jahr 2014 sorgte für eine wesentliche Veränderung der Einzelhandelsstrukturen. Zugleich sind **einzelne Standortbereiche** hinsichtlich aktueller Kriterien für zentrale Versorgungsbereiche, Nahversorgungsstandorte und Sonderstandorte zu prüfen. Vor dem Hintergrund der dynamischen Entwicklungen beabsichtigt die Stadt Dinslaken die Fortschreibung des bestehenden Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes (EHZK), um die aktuelle Bestandssituation zu erfassen, Entwicklungen der letzten Jahre beurteilen und den Einzelhandel in Dinslaken zukunftsgerichtet entwickeln und steuern zu können.

Insbesondere aufgrund der **weltweiten, multiplen Krisen** (u. a. Nachwirkungen der Corona-Pandemie mit mehreren Lockdowns sowie die Effekte des Ukraine-Kriegs) ergeben sich gänzlich neue angebots- und nachfrageseitige Dynamiken. So ist auf der Angebotsseite insb. ein **verringertes Expansionsgeschehen** in vielen Branchen des Einzelhandels zu beobachten, das v. a. mit steigenden Energiekosten und Bauzinsen sowie der allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland begründbar ist. Hinzu kommen Unsicherheiten durch **gestörte Lieferketten und Lieferengpässe**. Auf der Nachfrageseite sind ebenfalls dämpfende Faktoren zu konstatieren, die sich insbesondere durch **steigende Verbraucherpreise** und inflationsbedingt sinkende Reallöhne sowie die krisenbedingt **allgemeine Konsumzurückhaltung** bemerkbar machen.

Die beschriebenen krisenhaften Entwicklungen wirken dabei auch auf bereits **länger andauernde Trends**: So gewinnt insbesondere die **Verschiebung zum Online-Handel** weiter an Dynamik. Wenngleich 2022 ein temporärer Umsatzrückgang zu beobachten war, so steigt die Online-Affinität auch älterer Personengruppen weiter an. Zeitgleich setzen sich größere **gesellschaftliche Transformationsprozesse** (z. B. demografischer Wandel, Wertewandel, Individualisierung) ungebrems fort und äußern sich nachfrageseitig in einem veränderten Konsumverhalten (u. a. Nachhaltigkeit, Regionalität) sowie angebotsseitig im Rahmen von Betriebsaufgaben. Diese sind nicht nur durch fehlende Nachfolgeregelungen zu begründen, sondern auch durch eine mangelnde Ausrichtung auf die **stark polarisierten Ziel- und Kundengruppen** und deren unterschiedliche Ansprüche sowohl an hochwertigen und erlebnisorientierten Angeboten als auch an discountorientierte Produkte. Angebotsseitig ist das Expansionsgeschehen im deutschen Einzelhandel größtenteils in eine **Konsolidierungsphase mit starken Konzentrationsprozessen** und einem insgesamt stagnierenden Flächenwachstum übergegangen. Nur in einzelnen Marktsegmenten (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Garten- und Baumarktsortiment, Fahrräder, Möbel) sind noch steigende Flächenbedarfe festzustellen – derzeit jedoch eingeschränkt aufgrund der oben aufgeführten angebots- und nachfrageseitigen Schocks. Dies führt zu deutlich steigenden **Ansprüchen an neue Einzelhandelsstandorte** und **große Anpassungsbedarfe** an neue Markterfordernisse bei bestehenden Betriebstypen und Standorten (z. B. Umstrukturierungsbedarfe bei SB-Warenhäusern und Einkaufszentren).

Den größtenteils gesellschaftspolitischen und betriebswirtschaftlich bedingten Entwicklungen stehen **landesplanerische und städtebauliche Zielvorstellungen** auf Basis gesetzlicher Grundlagen verschiedener räumlicher Ebenen und politischer Beschlüsse gegenüber, die mit den Vorstellungen der Einzelhandelsunternehmen sowie der Investoren in Einklang zu bringen sind.

Im Kontext der oben beschriebenen Struktur- und Marktveränderungen sowie auf Grundlage aktueller normativer Rahmenbedingungen beabsichtigt die Stadt Dinslaken die Weiterentwicklung der gesamtstädtischen Zentren- und Standortstruktur auf eine entsprechend tragfähige, städtebaulich-funktional ausgewogene sowie schließlich rechtssichere Gesamtkonzeption zu gründen. Dabei werden die **folgenden Schwerpunkte** gesetzt:

- Anpassung der Einzelhandelskonzeption an die aktuelle Rechtsprechung zu Anforderungen an kommunale Einzelhandelssteuerung und an die Ziele und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung
- Berücksichtigung der Auswirkung aktueller Trends bei der zukünftigen Steuerungslogik für stationäre Handelsstrukturen
- Überprüfung der Funktionsfähigkeit und der Abgrenzung des Hauptzentrums im Zusammenhang mit der Neutor Galerie
- Überprüfung der Versorgungsfunktion der weiteren zentralen Versorgungsbereiche – insbesondere der Nahversorgungszentren
- Empfehlungen zur Behebung der insbesondere qualitativen und räumlichen Versorgungsdefizite im Bereich Nahrungs- und Genussmittel inkl. einer Neubewertung ausgewählter Standorte mit Lebensmittelmärkten hinsichtlich ihrer Versorgungsfunktion
- Ableitung einer tragfähigen Steuerungslogik für die Standortbereiche mit großflächigem Einzelhandel außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche unter Berücksichtigung sowohl der städtebaulichen als auch der wirtschaftsentwicklungspolitischen Zielstellungen der Stadt Dinslaken

Neben der Fortschreibung des Einzelhandelskonzepts erfolgte im Vorfeld die Erstellung des **Masterplans Einzelhandel** für das **Hauptzentrum Innenstadt** sowie das **Stadtteilzentrum Hiesfeld** durch das Gutachterbüro. Im Rahmen des Masterplans wurden bereits umfangreiche Analysen hinsichtlich der städtebaulichen und funktionalen Qualitäten beider Zentren durchgeführt, die im Rahmen des vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzepts ebenso Eingang finden, wie die Quartiersprofilierungsstrategie für das Hauptzentrum sowie abgeleitete Entwicklungsempfehlungen für das Hauptzentrum und das Stadtteilzentrum Hiesfeld.

Um eine ausgewogene Einzelhandelsstruktur in der Stadt Dinslaken zu sichern und dauerhaft zu stärken, stellt das vorliegende Einzelhandelskonzept Empfehlungen und Umsetzungsinstrumente primär für die **kommunale Baugenehmigungspraxis und die örtliche Bauleitplanung** sowie Grundlagen für die **Beratung von Projektentwicklern**, Investoren und Immobilieneigentümern zur Verfügung. Aufgrund der Tragweite der Empfehlungen und Konzeptbausteine für die künftige Entwicklung wurden alle wichtigen Zwischenschritte und erarbeiteten Empfehlungen eng zwischen dem erstellenden Gutachterbüro und der Verwaltung der Stadt Dinslaken abgestimmt und zusätzlich in einem **begleitenden Facharbeitskreis** erörtert. Auf diese Weise wurde im Erarbeitungsprozess sichergestellt, dass

alle relevanten Aspekte in die Bearbeitung einfließen und auch die besonderen örtlichen Gegebenheiten Berücksichtigung finden.

Nach einführenden Hinweisen zur rechtlichen Einordnung von Einzelhandelskonzepten werden die relevanten landes- und regionalplanerischen Vorgaben skizziert. Weitere rechtliche Rahmenbedingungen (z. B. zur Abgrenzung und Schutzfunktion von zentralen Versorgungsbereichen, zu Nahversorgungsstandorten und zur Sortimentsliste) finden sich in den einzelnen Teilkapiteln in inhaltlicher Zuordnung zu den jeweiligen Themenbereichen. Dabei beachtet das Einzelhandelskonzept auch die **aktuelle Rechtsprechung zur Dienstleistungsrichtlinie des Europäischen Gerichtshofes**.¹ Diese sieht vor, dass die Wettbewerbsfreiheit des Einzelhandels nicht in unangemessenem Maße beschränkt werden darf. Entsprechend gibt das vorliegende Konzept Leitlinien für die Entwicklungen im Einzelhandel und von Standortbereichen vor, welche auf städtebaulichen Begründungen (z. B. Schutz zentraler Versorgungsbereiche) aufgebaut sind und somit die Entwicklungen in einem **erforderlichen, verhältnismäßigen und nichtdiskriminierenden Maße** lenken sollen.

2.1 RECHTLICHE EINORDNUNG VON EINZELHANDELSKONZEPTEN

Die räumlich-funktionale Steuerung der Einzelhandelsstruktur obliegt der Hoheit der Kommune: Durch das Bau- und Planungsrecht ist sie mit Befugnissen ausgestattet, die Standortwahl von Handelsbetrieben im Sinne gesamtstädtischer gewinnbringender Grundsätze zu steuern, ohne jedoch Konkurrenzschutz oder Marktprotektionismus zu betreiben. Durch die kommunale Genehmigungspraxis und Bauleitplanung kann die öffentliche Hand aktiv Einfluss darauf nehmen, den für die Bürger sowie Besucher interessanten Nutzungsmix der Innenstadt, in Nebenzentren und an Nahversorgungs- und Ergänzungsstandorten dauerhaft zu stabilisieren und auszubauen.

Jede Steuerung von Bauvorhaben mittels Genehmigungsverfahren bzw. der Bauleitplanung bedarf einer aus dem Bauplanungsrecht abgeleiteten, sorgfältig erarbeiteten Begründung. Da die Steuerung im Einzelfall auch eine Untersagung oder eine Einschränkung von Vorhaben bedeuten kann, werden an die Begründung dieses hoheitlichen Handelns bestimmte rechtsstaatliche Anforderungen gestellt. Im Zentrum der kommunalen Steuerungsbemühungen müssen stets raumordnerische oder städtebauliche – also bodenrechtliche – Aspekte stehen, zu denen insbesondere der Schutz zentraler Versorgungsbereiche (ZVB) gehört (s. Kapitel 6.1.1).

Rechtliche Grundlagen für das vorliegende Einzelhandelskonzept sind das Baugesetzbuch (BauGB) und die Baunutzungsverordnung (BauNVO) sowie die dazu ergangene Rechtsprechung². Der Bundesgesetzgeber hat mit den Novellen des BauGB den Stellenwert kommunaler Einzelhandelskonzepte im Rahmen der Bauleitplanung gestärkt. Nachdem sie bereits als besonderer Abwägungsbelang in § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB verankert waren, stellen sie auch in § 9 Abs. 2a BauGB (einfache Innenbereichs-Bebauungspläne zur Erhaltung oder Entwicklung zentraler

¹ Vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

² Vgl. zahlreiche Urteile zum Themenkomplex der Einzelhandelssteuerung im Rahmen der Bauleitplanung, u. a. OVG NRW Urteil vom 19.06.2008 – AZ: 7 A 1392/07, bestätigt das BVerwG Urteil vom 17.12.2009 – AZ: 4 C 2.08; OVG NRW Urteil vom 15.02.2012 – AZ: 10 D 32/11.NE).

Versorgungsbereiche) eine wesentliche Abwägungsgrundlage dar. Die Bedeutung von kommunalen Einzelhandelskonzepten für die Rechtfertigung der Planung hat das Bundesverwaltungsgericht (BVerwG) deutlich hervorgehoben.³

Darüber hinaus gewährleistet das vorliegende Einzelhandelskonzept eine Konformität zu den Zielen und Grundsätzen der Landes- und Regionalplanung.

Das Einzelhandelskonzept soll als politisch gestützter Fachbeitrag eine grundlegende und strategische Arbeitsbasis für die Bauleitplanung und den Stadtentwicklungsprozess der nächsten Jahre bilden. Wesentliche Voraussetzung für die gewinnbringende Nutzung des Einzelhandelskonzeptes ist u. a. der politische Beschluss im Sinne eines städtebaulichen Entwicklungskonzeptes nach § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB, damit es in der bauleitplanerischen Abwägung zu berücksichtigen ist.

2.2 RAUMORDNERISCHE REGELUNGEN

Eine wichtige Grundlage der kommunalen Einzelhandelssteuerung bilden, trotz der kommunalen Planungshoheit, die landes- und regionalplanerischen Vorgaben. Die kommunale Bauleitplanung hat deren Ziele und Grundsätze entsprechend der lokalen Gegebenheiten zu beachten bzw. zu berücksichtigen. Im Folgenden sind die für die Entwicklung des Einzelhandels in Dinslaken wesentlichen Vorgaben aus der Landes- und Regionalplanung beschrieben.

Landesplanerische Vorgaben

Im Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen (LEP NRW) in der Beschlussfassung vom 06. August 2019 finden sich folgende Ziele **[Z]** und Grundsätze **[G]** zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsvorhaben, die im Folgenden zusammenfassend dargestellt werden und die bei der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dinslaken Beachtung bzw. Berücksichtigung finden:

- **[6.5-1 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels in allgemeinen Siedlungsbereichen:** „Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.“
- **[6.5-2 Z] Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen:** „Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die aufgrund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfs erfüllen sollen, dargestellt und festgesetzt werden. Zentrenrelevant sind die Sortimente gemäß Anlage 1 und weitere von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegte Sortimente (ortstypische Sortimentsliste). Ausnahmsweise dürfen Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb Zentraler

³ Vgl. BVerwG Urteile vom 27.03.2013 – AZ: 4 CN 6/11, 4 CN 7/11, 4 C 13/11.

Versorgungsbereiche dargestellt und festgesetzt werden, wenn nachweislich eine Lage in den zentralen Versorgungsbereichen aus städtebaulichen oder siedlungsstrukturellen Gründen, insbesondere der Erhaltung gewachsener baulicher Strukturen oder der Rücksichtnahme auf ein historisch wertvolles Ortsbild, nicht möglich ist und die Bauleitplanung der Gewährleistung einer wohnortnahen Versorgung mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten dient und zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“

- **[6.5-3 Z] Beeinträchtigungsverbot:** „Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.“
- **[6.5.4 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche:** „Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 Baunutzungsverordnung mit nicht-zentrenrelevanten Kernsortimenten soll der zu erwartende Gesamtumsatz der durch die jeweilige Festsetzung ermöglichten Einzelhandelsnutzungen die Kaufkraft der Einwohner der jeweiligen Gemeinde für die geplanten Sortimentsgruppen nicht überschreiten.“
- **[6.5-5 Z] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente:** „Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente maximal 10 % der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.“
- **[6.5-6 G] Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente:** „Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² Verkaufsfläche nicht überschreiten.“
- **[6.5-7 Z] Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel:** „Abweichend von den Festlegungen 1 bis 6 dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen als Sondergebiete gemäß § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen in der Regel auf die Verkaufsflächen, die baurechtlichen Bestandsschutz genießen, zu begrenzen. Wird durch diese Begrenzung die zulässige Nutzung innerhalb einer Frist von sieben Jahren ab Zulässigkeit aufgehoben oder geändert, sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen auf die zulässigen Verkaufsflächenobergrenzen zu begrenzen. Ein Ersatz zentrenrelevanter durch nicht zentrenrelevante Sortimente ist möglich. Ausnahmsweise kommen auch geringfügige Erweiterungen in Betracht, wenn dadurch keine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden erfolgt.“

- **[6.5-8 Z] Einzelhandelsagglomerationen:** „Die Gemeinden haben dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen außerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche entgegenzuwirken. Darüber hinaus haben sie dem Entstehen neuer sowie der Verfestigung und Erweiterung bestehender Einzelhandelsagglomerationen mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb zentraler Versorgungsbereiche entgegenzuwirken. Sie haben sicherzustellen, dass eine wesentliche Beeinträchtigung zentraler Versorgungsbereiche von Gemeinden durch Einzelhandelsagglomerationen vermieden wird.“
- **[6.5-9 G] Regionale Einzelhandelskonzepte:** „Regionale Einzelhandelskonzepte sind bei der Aufstellung und Änderung von Regionalplänen in die Abwägung einzustellen.“
- **[6.5-10 Z] Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung:** „Vorhabenbezogene Bebauungspläne für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 3 Baunutzungsverordnung sind, soweit von § 12 Absatz 3a Satz 1 Baugesetzbuch kein Gebrauch gemacht wird, nur zulässig, wenn sie den Anforderungen der Festlegungen 6.5-1, 6.5-7 und 6.5-8 entsprechen; im Falle von zentrenrelevanten Kernsortimenten haben sie zudem den Festlegungen 6.5-2 und 6.5-3, im Falle von nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten den Festlegungen 6.5-3, 6.5-4, 6.5-5 und 6.5-6 zu entsprechen.“

Die räumlich-funktionalen Zielstellungen und Konzeptbausteine des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes wurden unter Orientierung an den Vorgaben des LEP NRW in der Beschlussfassung vom 06.08.2019 erarbeitet.

Regionalplanerische Vorgaben

Der derzeit für Dinslaken gültige Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf – der Gebietsentwicklungsplan (GEP) 99 – stammt aus dem Jahr 2000. Aktuell befindet sich der zukünftig für Dinslaken gültige Regionalplan Ruhr in der Neuaufstellung. Vom 06.02.2023 bis zum 31.03.2023 wurde der Regionalplan Ruhr zum dritten Mal unter Beteiligung der Öffentlichkeit und der betroffenen öffentlichen Stellen ausgelegt. Der Regionalplan Ruhr soll zukünftig als Orientierungs- und Handlungsrahmen für kommunal und regional tätige öffentliche und private Akteure dienen.

Der aktuelle Entwurf des Regionalplans (Stand Dezember 2022/Januar 2023) beinhaltet die folgenden relevanten Ziele und Grundsätze:

- **[G 1.9-1] Einzelhandelskonzepte**
Die bauleitplanerische Steuerung von Standorten für den Einzelhandel, insbesondere die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, soll auf Grundlage kommunaler Einzelhandelskonzepte als Teil einer nachhaltigen städtebaulichen Gesamtplanung erfolgen. Wesentliches Element kommunaler Einzelhandelskonzepte ist die Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen sowie die Erarbeitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste. Die zentralen Versorgungsbereiche sollen zudem im Flächennutzungsplan dargestellt werden.

Bei der bauleitplanerischen Steuerung von Standorten für den Einzelhandel soll, möglichst im Rahmen eines Regionalen Einzelhandelskonzepts, eine interkommunal ausgewogene Einzelhandelsstruktur erhalten bzw. entwickelt werden.

Kommunale und Regionale Einzelhandelskonzepte sollen im Rahmen von Planungen und Maßnahmen in die Abwägung eingestellt werden.

■ **[G 1.9-2] Anbindung an den ÖPNV**

Die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten oder die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes für Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO soll an Standorten erfolgen, die an den öffentlichen Personennahverkehr angeschlossen sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

Vorhaben im Sinne des § 11 Abs. 3 BauNVO, die aufgrund des Umfangs ihrer Verkaufsflächen oder der Art ihrer Sortimente ein besonders hohes Besucheraufkommen erwarten lassen, sollen an Standorten geplant werden, die an den öffentlichen Schienenpersonennahverkehr angebunden sind oder zeitnah angeschlossen werden können.

Die regionalen Rahmenvorgaben zur Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dinslaken sind im vorliegenden Einzelhandels- und Zentrenkonzept entsprechend berücksichtigt worden. Das kommunale Einzelhandelskonzept konkretisiert diese Zielstellungen auf der gesamtstädtischen Ebene und ist künftig als die entscheidende Abwägungsgrundlage im Rahmen der Bauleitplanung zu berücksichtigen.

Um die Untersuchungsfragen, die diesem Einzelhandelskonzept zugrunde liegen, beantworten zu können, sind verschiedene aufeinander folgende Erarbeitungsschritte erforderlich. In diese Erarbeitungsschritte sind analytische und bewertende Leistungsbausteine eingebunden, die wiederum auf mehrere primärstatistischen, empirischen Erhebungen zurückgreifen.

Zur Erfassung und Bewertung der Angebots- und Nachfragesituation sowie der städtebaulichen Standortmerkmale sind im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes folgende Leistungsbausteine zugrunde gelegt und aufeinander abgestimmt:

Analyse	Angebotsanalyse Bestandserhebung Sekundärstatistik	Nachfrageanalyse Sekundärstatistik	Städtebauliche Analyse Bestandsanalyse Sekundärstatistik
	Bewertung Stärken-Schwächen-Darstellung		
	Entwicklungsprognose Entwicklungszielstellungen		
Leit- linien	absatzwirtschaftlich		räumlich
Konzeption	Räumlich-funktionales Einzelhandelskonzept		
	Zentren Nahversorgung Sonderstandorte	Sortimentsliste	Steuerungsleitsätze

Beteiligung, Kommunikation,
Ergebnispräsentation

Abbildung 1: Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistische Quellen

Im Zusammenhang mit der Erarbeitung der angebots- und nachfrageseitigen Analysen kommen die nachfolgend benannten empirischen Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen zur Anwendung (siehe Tabelle 1).

Tabelle 1: Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen

	Datengrundlage	Zeitraum	Methode	Inhalt
Bestands- erhebung	Erhebung durch Stadt + Handel	09/2022	Flächendeckende Vollerhebung nach aktueller Rechtsprechung	Standortdaten, Verkaufsfläche und Sortimente aller Einzelhandelsbe- triebe, städtebauliche Analyse, zentr- energänzende Funktionen, Leerstände
sekundär- statistische Analysen	Kaufkraftzahlen IFH Retail Consul- tants GmbH	2022	Berechnung der Umsatzwerte durch Stadt + Handel auf Basis branchen- und betriebsüblicher Kennwerte der Fachliteratur und aus Unternehmens- veröffentlichungen (u. a. EHI Handel aktuell, Hahn Retail Real Estate Re- port, IFH/BBE Struktur- und Marktdaten)	

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Städtebauliche Analyse

Für zentrale Versorgungsbereiche und sonstige durch Einzelhandelsagglomerationen geprägte Standorte erfolgt eine städtebauliche Analyse. Ein wesentlicher Aspekt ist, angesichts der hohen Bedeutung für die bauleitplanerische Steuerung,

die räumliche Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen. Eine entsprechend städtebaulich-funktional abgeleitete Abgrenzung bildet die Basis zukünftiger sortimentsspezifischer und räumlicher Steuerung von Einzelhandelsvorhaben in der Bauleitplanung.

Prozessbegleitender Arbeitskreis

Prozessbegleitend wurden die Analyseergebnisse, die Entwicklungsperspektiven sowie die konzeptionellen Bausteine des Einzelhandelskonzeptes in einem Facharbeitskreis⁴ erörtert. Dafür tagte der Arbeitskreis insgesamt zweimal zu folgenden Zeitpunkten: 02/2023 und 03/2023. Allen Teilnehmenden an den Sitzungen wird für die wertvollen Diskussionsbeiträge und Hinweise ausdrücklich gedankt.

⁴ Teilnehmende der Arbeitskreissitzungen: Marcus Beck (Stabstelle Stadtentwicklung, Stadt Dinslaken), Stefan Buchmann (CDU), Dominik Bulinski (VB III, Stadt Dinslaken), Necmi Cilek (AWG), Andreas Eickhoff (Stadtmarketing Dinslaken e. V.), Kerstin Engel (Bündnis 90/Die Grünen), Christian Fath (Die Partei), Stefan Hantel (Handelsverband Niederrhein e. V.), Amelie Hoff (Wirtschaftsförderung der Stadt Dinslaken), Thomas Jakowski (Bezirksregierung Düsseldorf), Yvonne Klabunde (Die Partei), Marc Kriesten (Werbegemeinschaft Hiesfeld e. V.), Hermann Kuiper (UBV), Barbara Mikus (Bezirksregierung Düsseldorf), Sezgin Oezen (SPD), Dirk Paust (UBV), Sara Rickert (SPD), Sarah Schmette (Niederrheinische IHK Duisburg), Fabian Schneider (CDU), Georg Spieske (Wirtschaftsförderung der Stadt Dinslaken), Beate Stock-Schröer (Bündnis 90/Die Grünen), Anneliese Teichmann (DIE LINKE), Turhan Tuncel (AWG), Stefan Walko (UBV), Stefan Weinert (Stabstelle Stadtentwicklung, Stadt Dinslaken), René Welfonder (Werbegemeinschaft Hiesfeld e. V.), Jonas Wischermann (Bündnis 90/Die Grünen), Lena Winter (Regionalverband Ruhr)

Die Markt- und Standortanalyse besteht aus der Untersuchung und Bewertung der im Rahmen dieses Einzelhandelskonzepts relevanten gesamtstädtischen Angebots- und Nachfragedaten sowie einer Bewertung der Entwicklung seit Konzeptbeschluss in den Jahren 2014/2018 (vgl. Junker und Kruse). Einführend werden zunächst die wesentlichen Standortrahmenbedingungen erörtert.

4.1 SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Im Folgenden werden die relevanten siedlungsräumlichen Faktoren für die Analyse und Bewertung der Einzelhandels- und Standortstruktur vorgestellt. Eine Darstellung weiterer relevanter Angebots- und nachfrageseitiger Parameter folgt in den Kapiteln 4.2 und 4.3.

Einordnung in den regionalen Kontext

Das Mittelzentrum Dinslaken liegt im Kreis Wesel im Regierungsbezirk Düsseldorf im Bundesland Nordrhein-Westfalen. Das direkte Umfeld Dinslakens ist im Wesentlichen durch weitere Mittelzentren sowie das Oberzentrum Duisburg geprägt, welches in rd. 22 Minuten Fahrtzeit erreichbar ist. Die Stadt Dinslaken übernimmt eine Scharnierfunktion zwischen dem Niederrhein und dem Ruhrgebiet. Aufgrund der räumlichen Nähe zu den Niederlanden und der vergleichsweise hohen Anzahl an verkaufsoffenen Sonntagen in niederländischen Kommunen, konkurrieren auch Städte in der Nähe der niederländischen Grenze mit den Angebotsstrukturen im Dinslakener Hauptzentrum. Im Hinblick auf die siedlungsräumlichen Rahmenbedingungen ergibt sich aus dem dargestellten Zentrengefüge das Wettbewerbsumfeld der Stadt Dinslaken im regionalen Kontext.

SIEDLUNGSRÄUMLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Versorgungsfunktion

Zentralörtliche Funktion

Mittelzentrum

Nächstgelegene Mittelzentren (Pkw-Fahrtzeit*)

Voerde (17 min)
Wesel (22 min)
Dorsten (23 min)
Gladbeck (23 min)
Oberhausen (23 min)
Bottrop (26 min)

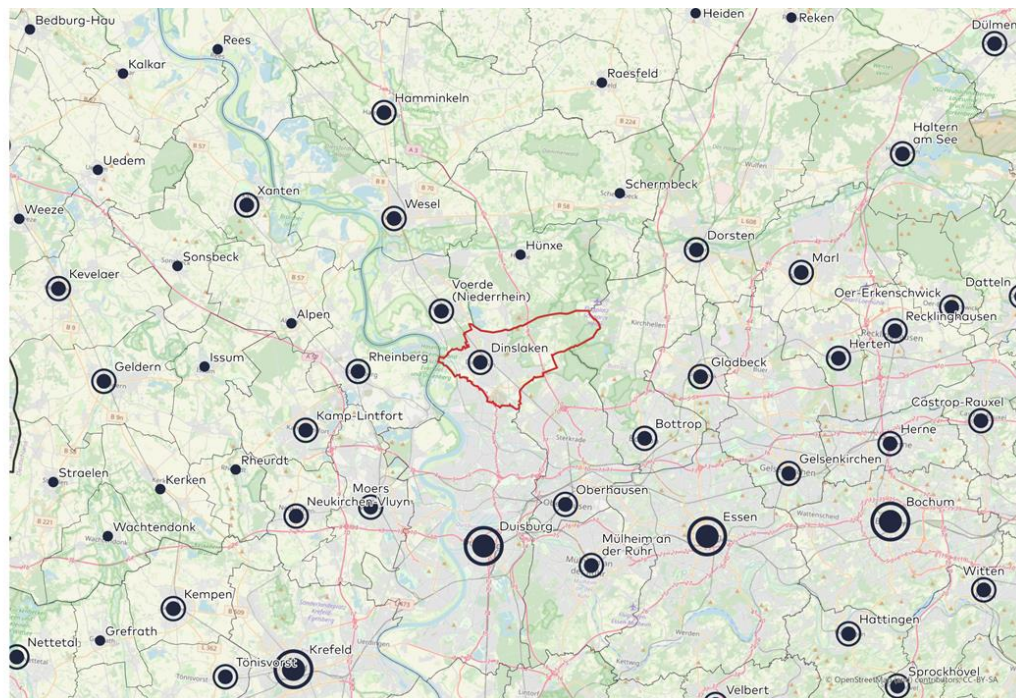
Nächstgelegene Oberzentren (Pkw-Fahrtzeit*)

Duisburg (22 min)
Essen (33 min)
Krefeld (40 min)
Düsseldorf (45 min)
Bochum (47 min)
Dortmund (55 min)

Administrative Grenzen
 Untersuchungskommune
 Bundesland
 Kommune

Zentralörtliche Funktion

 Oberzentrum
 Mittelzentrum
 Grundzentrum



Siedlungsstrukturelle Kennwerte Gesamtstadt

Einwohner	69.159
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027	-0,9 %

Einwohner nach Siedlungsbezirken

Innenstadt	8.456 (12 %)
Averbruch	6.277 (9 %)
Hagenviertel	5.066 (7 %)
Eppinghoven	4.077 (6 %)
Lohberg	6.138 (9 %)
Blumenviertel	6.734 (10 %)
Feldmark	12.023 (17 %)
Oberlohberg	4.481 (6 %)
Hiesfeld	15.335 (22 %)
Grafschaft	572 (1 %)

Verkehrliche Anbindung

Motorisierter Individualverkehr	gute verkehrliche Erreichbarkeit über das überregionale Straßennetz (A 3, A 59 und B 8)
Öffentlicher Personennahverkehr	Anbindung an das überregionale Schienennetz (Regional-Express (RE) 5, RE 19, RE 49) sowie an das regionale Straßenbahn- und Busnetz

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); ZÖF: BBSR 2008 (aktualisiert durch Stadt + Handel); Kartengrundlage: Bundesamt für Kartographie und Geodäsie 2018, OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL;
 * Ermittlung der Pkw-Fahrtzeit zwischen den Zentren der jeweiligen Kommunen (diese kann je nach Tageszeit und Verkehrslage abweichen).

4.2 GESAMTSTÄDTISCHE NACHFRAGEANALYSE

Neben den siedlungsstrukturellen Rahmenbedingungen sind bei einer Markt- und Standortanalyse auch die Merkmale der örtlichen Nachfrageseite von hoher Bedeutung. Zur Abbildung der Nachfragesituation wird auf sekundärstatistische Rahmendaten der statistischen Ämter des Bundes und der Länder, der Bundesagentur für Arbeit sowie der IFH Retail Consultants GmbH zurückgegriffen.

Sozioökonomische Rahmenbedingungen

Die folgenden Tabellen stellen die sozioökonomischen Rahmendaten der Stadt Dinslaken im Verlauf der letzten Jahre im Vergleich zum Kreis Wesel dar. Aus den Daten lassen sich wichtige Rückschlüsse zum Versorgungsgebiet von Dinslaken und den daraus resultierenden Kaufkraftströme ziehen.

Tabelle 2: Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Dinslaken

Dinslaken	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	20.188	20.357	20.829	3,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	24.993	24.997	25.329	1,3 %
Einpendler Arbeitsort (Einpendlerquote)	13.075 (65 %)	13.085 (64 %)	13.541 (65 %)	3,6 %
Auspendler Wohnort (Auspendlerquote)	17.892 (72 %)	17.739 (71 %)	18.059 (71 %)	0,9 %
Pendlersaldo	-4.817	-4.654	-4.518	+299

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Tabelle 3: Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Wesel

Kreis Wesel	2019	2020	2021	Entwicklung
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Arbeitsort	138.260	139.330	141.370	2,2 %
Sozialversicherungspflichtig Beschäftigte Wohnort	169.489	170.278	172.990	2,1 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Bundesagentur für Arbeit (Stichtag: 30.06.).

Die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten (sowohl am Arbeits- als auch am Wohnort) ist in der Stadt Dinslaken im Betrachtungszeitraum 2019 bis 2021 gestiegen. Im Vergleich zum Kreis Wesel weist die Entwicklung der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten am Arbeitsort ein stärkeres Wachstum auf, weshalb die wirtschaftliche Entwicklung in der Stadt Dinslaken als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen ist.

Das leicht abnehmende negative Pendlersaldo von Dinslaken deutet darüber hinaus darauf hin, dass die Bedeutung von Dinslaken als Arbeitsort in den letzten Jahren leicht zugenommen hat. Dennoch ist anzumerken, dass es eine für eine Stadt dieser Größe und Struktur typische Auspendlerdynamik gibt, die hinsichtlich nachfrageseitiger Aspekte nicht zu vernachlässigen ist. Die Mobilität der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten ist – bezogen auf die Pendlerzahlen – relativ hoch, was sowohl an der Ein- als auch an der Auspendlerquote mit rd. 65 % bzw. rd. 71 % (Jahr 2021) zu erkennen ist.

Einzelhandelsrelevante Kaufkraft

Die Stadt Dinslaken verfügt über eine einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Höhe von rd. 510,3 Mio. Euro. Dies entspricht einer einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 7.379 Euro je Einwohner, wobei der größte Anteil der Kaufkraft mit rd. 3.005 Euro je Einwohner auf die Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Backwaren/Fleischwaren und Getränke) entfällt.

Tabelle 4: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen

Warengruppe	Kaufkraft in Mio. Euro	Kaufkraft je Einwohner in Euro
Nahrungs- und Genussmittel	207,8	3.005
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	35,2	509
Blumen, zoologischer Bedarf	9,3	134
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	15,5	225
Kurzfristiger Bedarfsbereich	267,9	3.873
Bekleidung	38,2	553
Schuhe/Lederwaren	10,4	151
Pflanzen/Gartenbedarf	10,5	152
Baumarktsortiment i. e. S.	36,6	529
GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör	8,1	118
Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente	10,9	158
Sportartikel/Fahrräder/Camping	15,8	229
Mittelfristiger Bedarfsbereich	130,6	1.889
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	12,0	173
Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz	5,1	74
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche	5,0	72
Möbel	28,0	404
Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte	17,0	246
Neue Medien/Unterhaltungselektronik	34,8	504
Uhren/Schmuck	5,3	76
Sonstiges	4,6	67
Langfristiger Bedarfsbereich	111,8	1.617
Gesamt	510,3	7.379

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

Die einzelhandelsrelevante Kaufkraftkennziffer⁵ beträgt in Dinslaken rd. 102 und liegt damit sowohl leicht über dem Durchschnitt von Nordrhein-Westfalen (rd. 99) als auch über dem Bundesdurchschnitt von 100. Bei einer makroräumliche Betrachtung des Kaufkraftniveaus (siehe Abbildung 2) wird auch hier die Scharnierfunktion Dinslakens deutlich: Die nördlichen angrenzenden Kommunen in Richtung Niederrhein verfügen (mit Ausnahme von Wesel und Voerde) über ein ebenfalls (z. T. deutlich) überdurchschnittliches Kaufkraftniveau, während die südlichen angrenzenden Kommunen in Richtung Ruhrgebiet ein überwiegend (stark) unterdurchschnittliches Kaufkraftniveau aufweisen. Für die Stadt Dinslaken ergeben sich somit insbesondere durch die niederrheinischen Nachbarkommunen gewisse absatzwirtschaftliche Potenziale, auch wenn das Einzugsgebiet durch die räumliche Nähe mehrerer Mittelzentren im Norden sowie die leistungsfähigen Handelsstrukturen (insb. CentrO Oberhausen) sowie die Oberzentren des Ruhrgebiets im Süden deutlich begrenzt wird.

Abbildung 2: Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Dinslaken und Umgebung

4.3 GESAMTSTÄDTISCHE ANGEBOTSANALYSE

⁵ Die Kaufkraftkennziffer beschreibt die Höhe des verfügbaren Einkommens der Einwohner einer Kommune, welches im Einzelhandel ausgegeben wird, im Vergleich zum Bundesdurchschnitt (= 100).

Innenstadt sowie durch die großflächigen Einzelhandelsstrukturen an den Ergänzungsbereichen Gewerbegebiet Mitte und Thyssenstraße erklären lässt.

Tabelle 5: Einzelhandelsbestand in Dinslaken

Strukturdaten	Erhebung 09/2022
Einwohner	69.159
Anzahl der Betriebe	340
Gesamtverkaufsfläche in m ²	114.400
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,66

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet, Angaben ohne Leerstände.

Hinsichtlich der räumlichen Verteilung der strukturprägenden Einzelhandelsbetriebe (Betriebe mit 400 m² VKF oder mehr) ist festzustellen, dass diese fast ausschließlich in der Dinslakener Kernstadt verortet sind. Ausnahmen bilden die Standorte mit größeren Lebensmittelmärkten in den weiteren Stadtteilen Dinslakens sowie ein großer Gartenmarkt im Norden. Einen Schwerpunktbereich bildet die zentral gelegene Innenstadt, welche durch eine hohe Einzelhandelsdichte geprägt ist. Weitere strukturprägende Einzelhandelsschwerpunkte finden sich mit überwiegend großflächigen Strukturen in den Ergänzungsgebieten östlich und südliche der Innenstadt (Gewerbegebiet Mitte und Thyssenstraße) sowie mit überwiegend kleinteiligen Strukturen im Stadtteilzentrum Hiesfeld sowie dem Nahversorgungszentrum Augustastraße. Das Einzelhandelsgefüge der Stadt Dinslaken ist in der nachfolgenden Abbildung dargestellt.

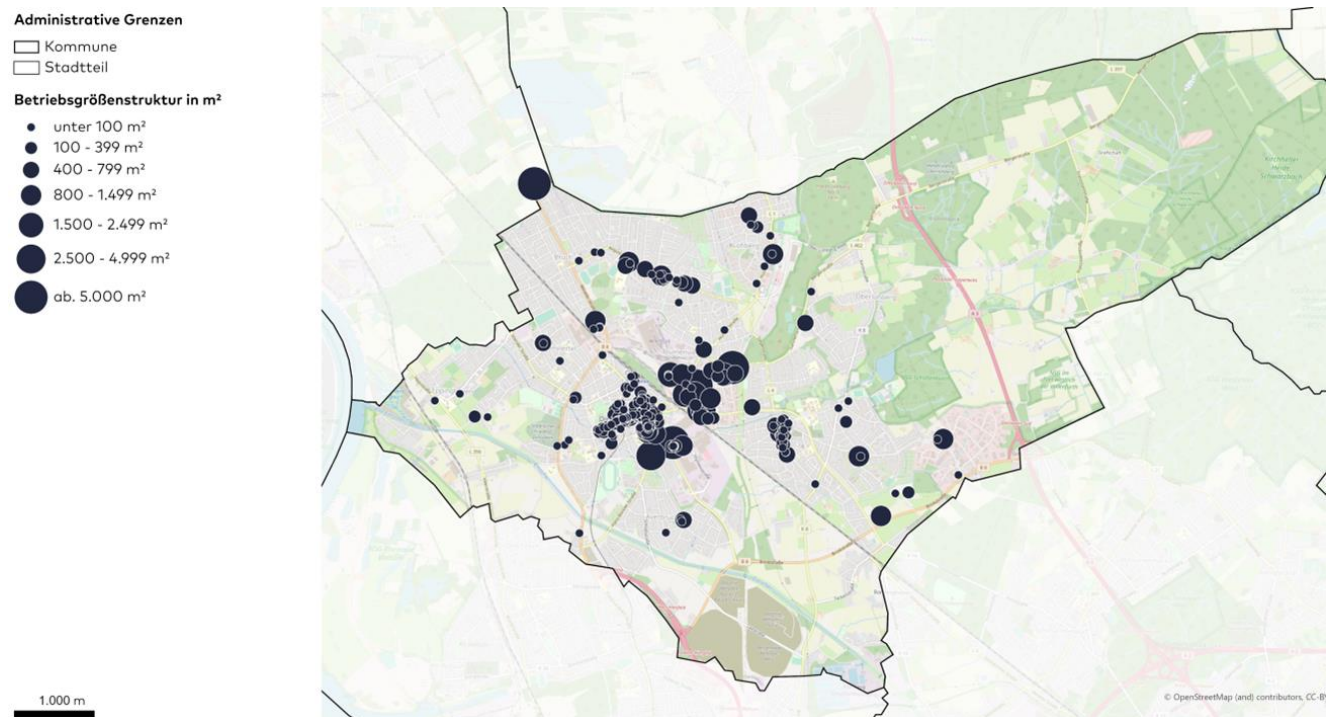


Abbildung 3: Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Dinslaken

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Bei einer Differenzierung nach Lagen wird deutlich, dass in Dinslaken rd. 48 % der Verkaufsflächen in städtebaulich integrierten Lagen (rd. 37 % in zentralen

Versorgungsbereichen, rd. 11 % in sonstigen städtebaulich integrierten Lagen) verortet sind (s. Abbildung 4). Dementsprechend befindet sich ein verhältnismäßig höherer Anteil von rd. 52 % der Verkaufsfläche in städtebaulich nicht integrierten Lagen.

Das **Hauptzentrum Innenstadt** weist mit 181 Einzelhandelsbetrieben auf Grundlage der ZVB-Abgrenzung des EHZZ 2014/2018 (s. Kapitel 6.1.3) insgesamt einen Anteil von rd. 27 % der Gesamtverkaufsfläche in der Stadt auf. Damit stellt das Hauptzentrum den wichtigsten Einzelhandelsstandort in Dinslaken dar. Dabei sticht das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung, welches rd. ein Drittel der Gesamtverkaufsfläche im Hauptzentrum ausmacht, deutlich hervor. Zudem ist ein Großteil der Verkaufsfläche den Sortimenten Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken zuzuordnen.

Das **Stadtteilzentrum Hiesfeld** (47 Einzelhandelsbetriebe, rd. 4 % der Gesamtverkaufsfläche in Dinslaken) besitzt gemäß der ZVB-Abgrenzung 2014/2018 (s. Kapitel 6.1.4) ähnlich wie das Hauptzentrum hohe Ausstattungswerte bzw. Verkaufsflächenanteile in den Warengruppen Bekleidung, Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Deutlich nachgeordnet sind die **Nahversorgungszentren Augustastraße** mit 17 Betrieben und rd. 5 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche sowie **Buchenstraße** mit vier Betrieben und rd. 1 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche. Bei diesen liegt der Schwerpunkt jeweils im nahversorgungsrelevanten Sortiment in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel.

An sonstigen **städtebaulich integrierten Standorten** sind 44 Betriebe mit rd. 12.300 m² Verkaufsfläche verortet, welche rd. 11 % der Gesamtverkaufsfläche in Dinslaken ausmacht. Die Verkaufsflächen verteilen sich hauptsächlich auf das Sortiment Nahrungs- und Genussmittel (rd. 48 %). Darüber hinaus sind hohe Verkaufsflächenanteile (rd. 32 %) im langfristigen Bedarfsbereich in der Warengruppe Möbel zu verzeichnen.

47 Betriebe mit rd. 52 % der Gesamtverkaufsfläche befinden sich in **städtebaulich nicht integrierten Lagen** (hauptsächlich an den beiden Ergänzungsstandorten Gewerbegebiet Mitte und Thyssenstraße). Darunter sind insb. Einzelhandelsbetriebe mit intensivem Flächenbedarf wie Baumärkte und Pflanzenmärkte, jedoch auch ein gewisser Anteil an Betrieben mit zentrenrelevanten Sortimenten (z. B. Bekleidung, Glas/Porzellan/Keramik). Darüber hinaus sind auch einige größere Angebotsstrukturen des Sortiments Nahrungs- und Genussmittel in nicht integrierter Lage (u. a. mein real-Markt an der Thyssenstraße und E-Center an der Gerhard-Malina-Straße) verortet.

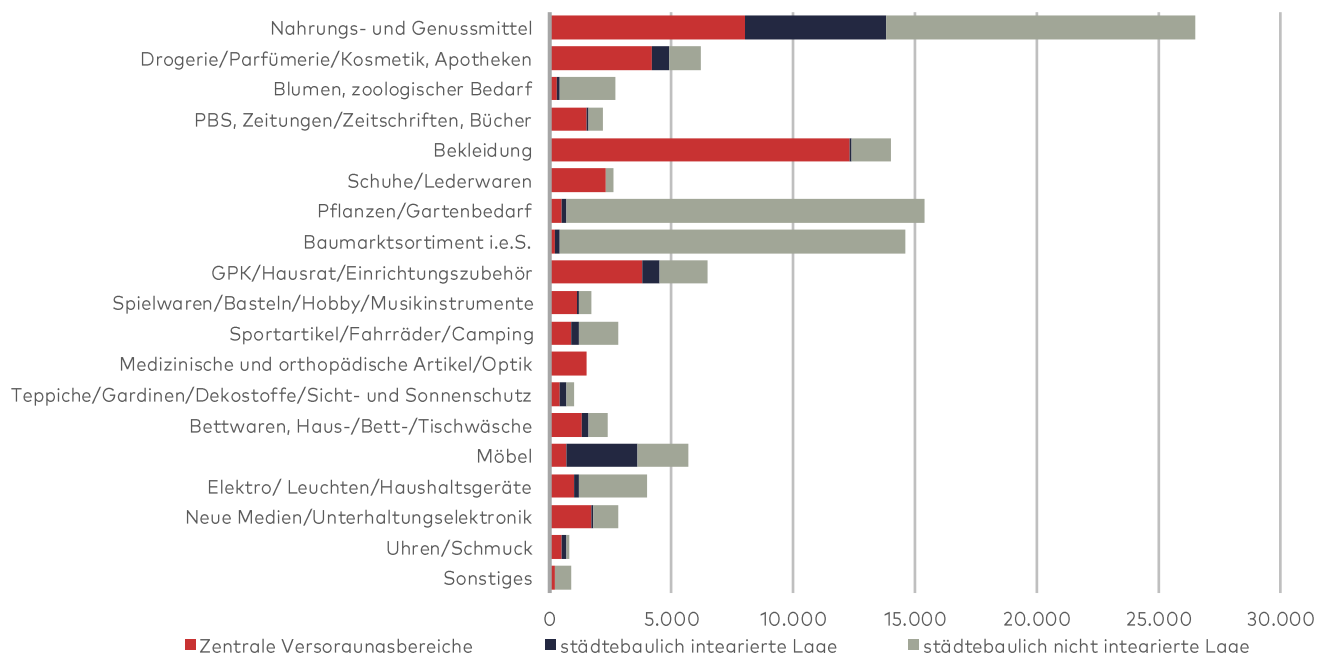


Abbildung 4: Einzelhandelsbestand in Dinslaken nach Warengruppen und Lagebereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; ZVB-Abgrenzung: Junker + Kruse (2018); Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Dinslaken; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Umsatz und Zentralität

Die Ermittlung der aktuellen Umsätze⁷ im Einzelhandel von Dinslaken basiert sowohl auf allgemeinen als auch auf für die Stadt Dinslaken spezifizierten angebots- und nachfrageseitigen Eingangsparametern.

- Als Ausgangsbasis der Umsatzschätzung dienen Stadt + Handel vorliegende **durchschnittlichen Flächenproduktivitäten der Vertriebsformen** sowie **spezifische Kennwerte einzelner Anbieter**. Das umfangreiche Datenportfolio von Stadt + Handel wird laufend entsprechend der Werte aus der Fachliteratur aktualisiert.
- Durch die Vor-Ort-Begehungen im Rahmen der Bestandserhebung konnte neben der Erfassung der Verkaufsflächen je Sortimentsgruppe zudem die **konkrete Situation vor Ort** berücksichtigt werden. So fließen in Einzelfällen zum einen die Qualität der jeweiligen mikroräumlichen Standortrahmenbedingungen und zum anderen die mit Blick auf das mögliche Umsatzpotenzial relevante Qualität der jeweiligen siedlungsstrukturellen Lage in die Umsatzberechnung der Betriebe mit ein.
- Die über die zuvor dargestellten Arbeitsschritte ermittelten sortiments-spezifischen Umsätze werden abschließend mit **nachfrageseitigen Rahmenbedingungen** (s. dazu Kapitel 4.2) plausibilisiert. Dazu zählen insbesondere die einzelhandelsrelevante Kaufkraft sowie weitere sozioökonomische Entwicklungen (z. B. Pendlerverflechtungen).
- Im Rahmen einer Desk-Research werden die **relevanten Wettbewerbsstrukturen im engeren und weiteren Umfeld** identifiziert und hinsichtlich ihrer Wechselwirkung mit den Angeboten in Dinslaken beurteilt. Dabei sind die Nahversorgungsstrukturen im engeren Umfeld sowie die großflächigen

⁷ Umsätze nachfolgend angegeben als Brutto-Jahresumsatz.

Einzelhandelsstandorte und Innenstädte der Nachbarkommunen im weiteren Umfeld von besonderer Bedeutung.

Unter Berücksichtigung der vorstehenden Parameter lässt sich ein gesamtstädtischer Einzelhandelsumsatz von rd. 379,2 Mio. Euro brutto je Jahr ermitteln. Gemessen an der vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft von rd. 510,3 Mio. Euro ergibt sich somit eine Einzelhandelszentralität⁸ von rd. 90 %. Diese ist angesichts der zentralörtlichen Funktion von Dinslaken als Mittelzentrum sowie der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels als noch angemessen zu bewerten. Dennoch lässt sich in einigen Warengruppen ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der Angebotsstrukturen in Dinslaken identifizieren (s. Kapitel 5.2). Wie Tabelle 6 und Abbildung 5 zu entnehmen ist, fällt die Zentralität in Dinslaken je nach Warengruppe sehr differenziert aus.

⁸ Die Einzelhandelszentralität (im Folgenden: Zentralität) ermittelt sich anhand der Relation aus dem Einzelhandelsumsatz einer Kommune oder sonstigen Gebietseinheit zur vor Ort vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Bei einem Wert von über 100 % sind im Saldo Kaufkraftzuflüsse, bei einem Wert unter 100 % dagegen im Saldo Kaufkraftabflüsse anzunehmen.

Tabelle 6: Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Dinslaken

Warengruppe	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. Euro	Kaufkraft in Mio. Euro	Zentralität
Nahrungs- und Genussmittel	26.700	180,8	207,8	87 %
Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken	6.200	36,3	35,2	103 %
Blumen, zoologischer Bedarf	2.700	7,8	9,3	84 %
PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher	2.200	8,7	15,5	56 %
Kurzfristiger Bedarfsbereich	37.800	233,6	267,9	91 %
Bekleidung	14.100	31,0	38,2	81 %
Schuhe/Lederwaren	2.600	6,8	10,4	65 %
Pflanzen/Gartenbedarf	15.300	8,8	10,5	83 %
Baumarktsortiment i. e. S.	14.600	16,1	36,6	44 %
GPK/Hausrat/Einrichtungszu- behör	6.500	10,8	8,1	132 %
Spielwaren/Basteln/Hobby/ Musikinstrumente	1.800	4,4	10,9	40 %
Sportartikel/Fahrräder/ Camping	2.800	6,8	15,8	43 %
Mittelfristiger Bedarfsbereich	57.700	84,5	130,6	89 %
Medizinische und orthopädische Artikel/Optik	1.500	10,3	12,0	86 %
Teppiche/Gardinen/Deko- stoffe/Sicht- und Sonnenschutz	1.000	1,6	5,1	31 %
Bettwaren, Haus-/Bett-/Tisch- wäsche	2.400	3,9	5,0	78 %
Möbel	5.700	9,0	28,0	32 %
Elektro/Leuchten/Haushaltsge- räte	4.000	12,1	17,0	71 %
Neue Medien/Unterhaltungs- elektronik	2.800	16,7	34,8	48 %
Uhren/Schmuck	700	4,7	5,3	90 %
Sonstiges	1.000	2,8	4,6	61 %
Langfristiger Bedarfsbereich	19.100	61,1	111,8	72 %
Gesamt	114.600	379,2	510,3	90 %

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kaufkraft: IFH Retail Consultants GmbH 2022; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet; Differenzen in den Summen rundungsbedingt möglich.

In den Warengruppen des **kurzfristigen Bedarfsbereichs** sind mit einer Zentralität von rd. 91 % Kaufkraftabflüsse in das Umland festzustellen, die sich jedoch je nach Warengruppe ausdifferenzieren. In der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel ergeben sich mit einer Zentralität von rd. 87 % Kaufkraftabflüsse, welche insbesondere mit qualitativen Versorgungsdefiziten im Bereich des Vollsortiments sowie mit räumlichen Versorgungslücken zu begründen sind (siehe dazu auch im Detail Kapitel 6.2.1). Dagegen sind in der Warengruppe Drogerie/Parfüm-

erie/Kosmetik, Apotheken mit einer Zentralität von rd. 103 % leichte Kaufkraftzuflüsse zu beobachten, die sich insbesondere mit den guten Versorgungsstrukturen in diesem Bereich (u. a. vier Drogeriefachmärkte im Stadtgebiet) begründen lassen. In den weiteren Warengruppen im kurzfristigen Bedarfsbereich sind hingegen zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung und der resultierenden Kaufkraftabschöpfung erfüllt die Stadt Dinslaken den mittelzentralen Versorgungsauftrag im Bereich des Grundbedarfs somit nicht vollumfänglich.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** liegt die Zentralität bei rd. 89 %. Es kommt damit zu z. T. deutlichen Kaufkraftabflüssen. Dies ist zum einen mit den starken Wettbewerbsstrukturen im Ruhrgebiet (Oberzentren, Centro) sowie der räumlichen Nähe weiterer Mittelzentren im Norden, zum anderen aber auch durch den hohen Anteil des Online-Handels in vielen der Warengruppen zu erklären. Ausschließlich in der Warengruppe GPK/Hausrat/Einrichtungszubehör sind mit einer Zentralität von rd. 132 % Kaufkraftzuflüsse zu beobachten, welche überwiegend aus dem ausgeprägten Angebot filialisierter Anbieter (u. a. Tedi, Kodi und Action) resultieren. In den weiteren Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs liegt die Zentralität eher zwischen rd. 40 % (Baumarktsortiment, Spielwaren/Hobby/Basteln/Musikinstrumente, Sportartikel/Fahrräder/Camping) und vereinzelt bei rd. 80 % (Bekleidung, Pflanzen/Gartenbedarf). Diese Ausreißer sind insbesondere durch die Neutor Galerie sowie großflächige Anbieter im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf (u. a. Der Pflanzgarten) zu erklären. Sieht man von diesen Ausnahmen ab, so wird deutlich, dass die Stadt Dinslaken ihrem Versorgungsauftrag als Mittelzentrum nicht vollumfänglich gerecht werden kann. Dies ist insbesondere mit den oben beschriebenen Wettbewerbsstrukturen, den veränderten Flächen- und Standortansprüchen der Betreiber (z. B. Fahrrad- und Sportfachmärkte) sowie den marktseitigen Rahmenbedingungen mit entsprechend hohen Anteilen des Online-Handels (z. B. Spielwaren) zu begründen. Es ist jedoch davon ausgehen, dass ohne die Schaffung moderner Handelsflächen mit der Neutor Galerie die Versorgungsfunktion Dinslakens insbesondere bei den innerstädtischen Leitsortimenten Bekleidung und Schuhe/Lederwaren noch weiter zurückgegangen wäre.

Mit Blick auf die Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** zeigt sich ein differenziertes Bild hinsichtlich der sortimentsspezifischen Kaufkraftbindungen. Insgesamt liegt die Zentralität im langfristigen Bedarfsbereich bei rd. 72 %. Die Warengruppen Uhren/Schmuck (rd. 90 %) sowie medizinische und orthopädische Artikel/Optik (rd. 86 %) weisen verhältnismäßig hohe Zentralitäten auf. Die hohe Zentralität im Bereich Uhren/Schmuck ist insbesondere durch (neue) Angebotsstrukturen in der Neutor Galerie sowie in der Neustraße zu begründen. Angepasste Bedarfe bzw. eine erhöhte Nachfrage im Zuge des demografischen Wandels begünstigen die Zentralität im Bereich medizinische und orthopädische Artikel/Optik. Verhältnismäßig geringe Zentralitäten bestehen unter anderem in den Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz (rd. 31 %) und Möbel (rd. 32 %). Begründen lässt sich dies vor allem mit den für ein Mittelzentrum geringen Verkaufsflächenausstattungen in beiden Warengruppen. Auch in den weiteren Warengruppen sind aufgrund nicht vollumfänglicher Angebotsstrukturen, geringerer Verkaufsflächenausstattungen und des starken Wettbewerbsumfelds Zentralitäten zwischen rd. 50 % (Neue Medien/

Unterhaltungselektronik) sowie rd. 70 – 80 % (Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte, Bettwaren, Haus-/Bett-/Tischwäsche) anzunehmen.

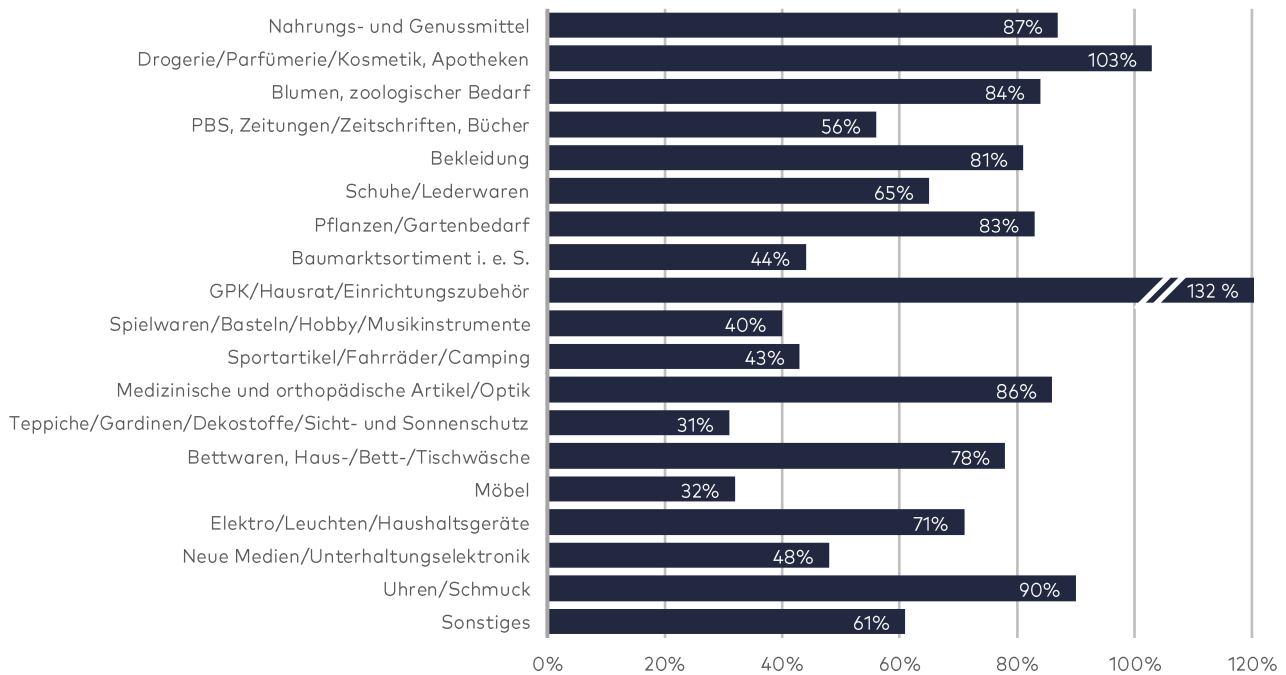


Abbildung 5: Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Dinslaken

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Demnach lässt sich in einigen Warengruppen durchaus ein gewisser Handlungsbedarf zur Optimierung der Versorgungsstrukturen im Sinne des zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Dinslaken identifizieren (s. Kapitel 5.2).

4.4 BEWERTUNG DER ENTWICKLUNG SEIT 2012

Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird auch die Entwicklung des Einzelhandels seit der Konzepterstellung im Jahr 2014/2018 (vgl. Junker und Kruse) betrachtet. Dazu werden die relevanten Strukturdaten der aktuellen Analyse aus dem Jahr 2022 mit den Daten aus dem Jahr 2012 verglichen (s. Tabelle 7).

- Die Einwohnerzahl der Stadt Dinslaken ist seit 2012 um rd. 0,8 % leicht gestiegen. Zukünftig wird ein leichter Rückgang, unter Berücksichtigung der Wohnbaupotenziale und der damit geplanten Neubautätigkeiten in Dinslaken, prognostiziert.
- Im Vergleich zur vorangegangenen Bestandserhebung ist die Anzahl der Betriebe um 64 (rd. -15,8 %) zurückgegangen. Gleichzeitig wurden rd. 11.600 m² VKF (rd. -9,2 %) weniger erfasst. Der Rückgang der Betriebszahl kann unter anderem auf die Auswirkungen des Strukturwandels, des Online-Handels und der Corona-Pandemie zurückgeführt werden und ist insbesondere unter Berücksichtigung des zehnjährigen Betrachtungszeitraums völlig typisch, wenn nicht sogar eher unterdurchschnittlich. Der Rückgang der Verkaufsfläche lässt sich mit vereinzelt Betriebsschließungen am stärksten im Baumarktsortiment i. e. S. feststellen. Dabei ist insbesondere von einer anderen Erhebungsmethodik sowie Sortimentszuordnung auszugehen.

- Die Gesamtverkaufsflächenausstattung je Einwohner ist aufgrund des Verkaufsflächenrückgangs gesunken. Trotz der leicht gestiegenen Einwohnerzahl ist ein Rückgang von 1,84 m² VKF/Einwohner auf 1,66 m² VKF/Einwohner festzustellen. Damit liegt die Verkaufsflächenausstattung jedoch immer noch über dem bundesdeutschen Durchschnitt.
- Seit 2012 ist die einzelhandelsrelevante Kaufkraft in Dinslaken um rd. 36 % deutlich gestiegen. Im Verhältnis zum Bundesdurchschnitt gab es hier jedoch keine signifikante Veränderung. Zugleich ist auch der Umsatz des Einzelhandels gestiegen. Allerdings fällt die Entwicklung des Umsatzes deutlich geringer aus als jene der Kaufkraft. Dies ergibt sich v. a. aus der verstärkten Bindung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft durch den Online-Handel. Im Ergebnis führt dies zu einer um rd. 5 %-Punkte verringerten Gesamtzentralität von aktuell rd. 90 %. Unter Berücksichtigung der dynamischen Entwicklung im Online-Handel (Steigerung des Online-Anteils von rd. 6,3 % im Jahr 2012 auf rd. 13,5 % im Jahr 2022) ist es hier jedoch überschlüssig sogar zu einer stärkeren Bindung von „stationären“ Kaufkraftanteilen gekommen.

Tabelle 7: Bewertung der Entwicklung seit 2012 – Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich

Strukturdaten	Erhebung 2012	Erhebung 2022	Entwicklung	
Einwohner	68.600	69.159	0,8 %	↑
Anzahl der Betriebe	404	340	-15,8 %	↓
Gesamtverkaufsfläche in m ²	126.010	114.400	-9,2 %	↓
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	1,84	1,66	-0,18	↓
Kaufkraft in Mio. Euro	375,6	510,3	35,9 %	↑
Kaufkraftniveau	102	102	-	→
Umsatz in Mio. Euro	356,2	379,2	6,5 %	↑
Zentralität	95 %	90 %	-5,3 %-Pkte.	↓

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); IFH Retail Consultants GmbH 2022; Junker + Kruse (2018): Einzelhandels- und Zentrenkonzept Stadt Dinslaken; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; Umsatz/Kaufkraft auf 0,1 Mio. Euro gerundet.

Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung

Bevor aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse konkrete Instrumente zur konzeptionellen Steuerung der Einzelhandelsentwicklung vorgestellt werden können, sind zunächst die übergeordneten Entwicklungszielstellungen für Dinslaken und die daraus resultierenden absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven zu erarbeiten.

5.1 ÜBERGEORDNETE ENTWICKLUNGSZIELSTELLUNGEN FÜR DINSLAKEN

Als optimal ausgewogene und den Entwicklungszielen der Stadt Dinslaken bestmöglich entsprechende Zielperspektive sollen nach Teilräumen differenzierte, übergeordnete Entwicklungszielstellungen verbunden mit einer klaren Prioritätensetzung angestrebt werden. Die übergeordneten Zielstellungen für die einzelnen Teilräume werden in den entsprechenden standortspezifischen Entwicklungszielen im Rahmen des Zentren- und Standortkonzepts konkretisiert. Die übergeordneten Entwicklungszielstellungen werden in Abbildung 6 zusammenfassend veranschaulicht:

1. Ziel Stärkung der Gesamtstadt	2. Ziel Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche	3. Ziel Sicherung und Stärkung der Nahversorgung	4. Ziel Ergänzung durch vorhandene Sonderstandorte
▪ Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion ▪ Sicherung und Erhöhung der Einkaufsqualität ▪ Berücksichtigung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven ▪ Sicherung und Stärkung der Einzelhandelszentralität	▪ Sicherung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche im Rahmen der jeweiligen Versorgungsfunktion ▪ Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche Hauptzentrum Innenstadt und Stadtteilzentrum Hiesfeld durch Ergänzung des Angebotes, Weiterentwicklung der Angebotsqualität und Etablierung leistungsfähiger Strukturen (unter Berücksichtigung der Handlungsempfehlungen des Masterplans Einzelhandel) ▪ Erhalt und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der Nahversorgungsfunktion in den Nahversorgungszentren	▪ Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln ▪ Optimierung der räumlichen, quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation ▪ Sicherung der Zukunftsfähigkeit der Nahversorgungsstrukturen im Rahmen des demografischen Wandels ▪ gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche vermeiden	▪ sinnvolle Ergänzung der Zentren durch Sonderstandorte für den großflächigen Einzelhandel ▪ Vermeidung städtebaulich negativer Wechselwirkungen zwischen den Sonderstandorten und der Zentren- und Nahversorgungsstruktur ▪ zentrenrelevante Randsortimente nur im begrenzten Umfang an Sonderstandorten zulässig ▪ Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Abbildung 6: Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Dinslaken

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die Stadt Dinslaken erfüllt mit einer Gesamtzentralität von rd. 90 % nicht vollumfänglichen den zugewiesenen mittelzentralen Versorgungsauftrag, daher soll die Stärkung der Gesamtstadt (Ziel 1) perspektivisch angestrebt werden. Aufgrund strukturprägender Veränderungen (Hauptzentrum und Stadtteilzentrum) sowie einer weiterhin eingeschränkten Nahversorgungsfunktion (Nahversorgungszentren) ist das Ziel 2 von besonderer Relevanz (s. Kapitel 6.1). Da Defizite hinsichtlich der qualitativen sowie räumlichen Nahversorgungssituation im Dinslakener Stadtgebiet bestehen (s. Kapitel 6.2), soll die Nahversorgungsstruktur über das Ziel 3 zukünftig gesichert und gestärkt werden. Die mittelzentrale Versorgungsfunktion kann durch die zentralen Versorgungsbereiche nicht vollumfänglich gesichert werden (s. Kapitel 6.3). Daher werden die Zentren durch

(vorhandene) Sonderstandorte mit großflächigen Einzelhandelsstrukturen gemäß des Ziels 4 sinnvoll ergänzt.

Für diese jeweils unterschiedlichen Ziele ist nachfolgend ein präzise abgestimmtes Umsetzungsinstrumentarium zu entwickeln, sodass die Verfolgung des einen Zieles nicht die Umsetzung eines anderen Zieles gefährdet.

5.2 ABSATZWIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNGSPERSPEKTIVEN

Die Ableitung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven dient – als absatzwirtschaftliche Kenngröße – der Einordnung und Bewertung zukünftiger Einzelhandelsentwicklungen im Stadtgebiet. Es werden angebots- und nachfrageseitige Rahmenbedingungen zusammengeführt und auf ihre zukünftige perspektivische Entwicklung hin untersucht.

5.2.1 Vorbemerkung zu den ermittelten Entwicklungsperspektiven

Die nachfolgend vorgestellten Entwicklungsperspektiven sind im kommunalen Abwägungsprozess unter Berücksichtigung folgender Gesichtspunkte zu interpretieren:

- Die absatzwirtschaftliche Betrachtung dient der **Ermittlung möglicher Entwicklungsperspektiven** in Dinslaken auf der Basis zukünftigen angebots- und nachfrageseitigen Entwicklung. Die Betrachtung stellt somit **keine „Grenze der Entwicklung“** dar. Sie dient vielmehr als Leitplanke für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung.
- Insbesondere im Zusammenhang mit dem aktuellen Urteil des Europäischen Gerichtshofs in der Sache Visser/Appingedam⁹ sollen die hier aufgezeigten Entwicklungsperspektiven **keinen abschließenden Begründungszusammenhang** für die Beurteilung von Einzelhandelsentwicklungen liefern, sondern eine erste Einschätzung bezüglich der **Auswirkungsintensität neuer Entwicklungen** bieten. Diese sind zwingend hinsichtlich ihrer jeweiligen städtebaulichen Wirkungen **im Einzelfall** zu untersuchen.
- Geringe oder fehlende Entwicklungsperspektiven stellen somit **keinesfalls ein „Entwicklungsverbot“** dar, sondern sind im Rahmen einer späteren **standortbezogenen und städtebaulichen Gesamtabwägung** zu berücksichtigen. Insbesondere Entwicklungen in den zentralen Versorgungsbereichen sind unter Beachtung landesplanerischer und städtebaulicher Ziele und Grundsätze sowie der Zielstellungen des Zentren- und Nahversorgungs-konzeptes zu befürworten.
- Werden über diese Entwicklungsperspektive hinaus Verkaufsflächen geschaffen, so sind zunächst grundsätzlich **erhöhte Umsatzumverteilungen** zu erwarten. Die **Standortfrage** ist in diesem Fall entscheidend. Eine städtebauliche Beurteilung erfolgt **einzelfallbezogen**.
- Dies impliziert, dass die hier beschriebene Entwicklungsperspektive im engen Kontext mit den übergeordneten Entwicklungszielstellungen und dem Zentren- und Standortkonzept zu sehen sind. Erst im Kontext des **räumlich gefassten Entwicklungsleitbilds** kann die absatzwirtschaftliche Entwicklungsperspektive zur Verfolgung stadtentwicklungspolitischer Ziele eingesetzt werden.

⁹ vgl. Appingedam-Urteil (EuGH 2018/44 zur Auslegung der Dienstleistungsrichtlinie – EuGH 2006/123)

Für spezialisierte oder neuartige Anbieter sind darüber hinaus Entwicklungsspielräume auch oberhalb der hier dargestellten Angaben in den jeweiligen Warengruppen grundsätzlich denkbar, da sie in der aktuellen Form der Potenzialanalyse noch keine Berücksichtigung finden können. Ebenso können Betriebsverlagerungen innerhalb der Stadt Dinslaken gesondert beurteilt werden, weil sie sich gegenüber dem Neuansiedlungspotenzial größtenteils neutral verhalten, solange mit der Verlagerung keine nennenswerte Betriebserweiterung verbunden ist.

5.2.2 Methodik und Berechnung

Grundsätzlich ist anzumerken, dass für eine zuverlässige Prognose der zukünftigen Verkaufsflächenentwicklung die vergangenen, gegenwärtigen und prognostizierten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie die versorgungsstrukturellen Zielgrößen einbezogen werden. Aufbauend auf der gegenwärtigen Situation von Angebot und Nachfrage in Dinslaken werden der Berechnung die nachfolgenden Parameter zugrunde gelegt.

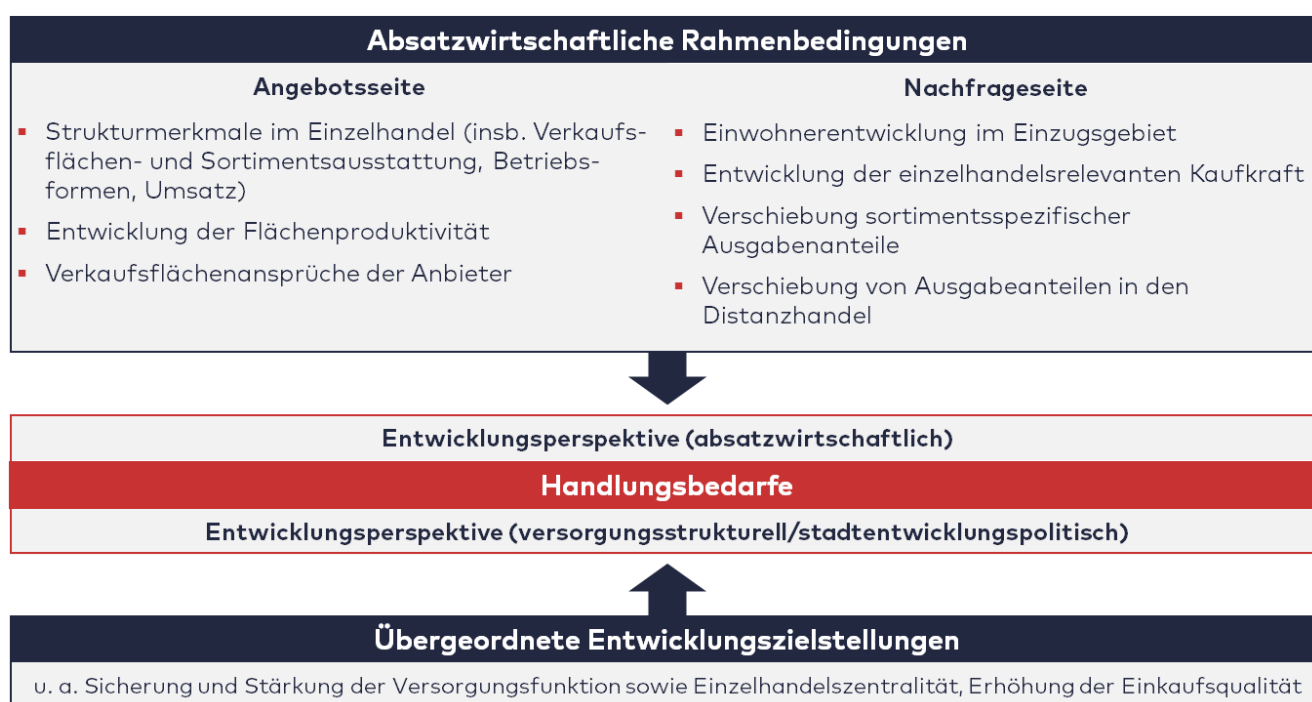


Abbildung 7: Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Neben der Entwicklung angebots- und nachfrageseitiger Rahmenbedingungen sind mögliche versorgungsstrukturelle und stadtentwicklungspolitische Impulse einer Kommune bei der Quantifizierung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsspielräume von Bedeutung. Der zukünftige Versorgungsgrad einer Kommune korrespondiert mit ihrer seitens der Landes- und Regionalplanung angestrebten zentralörtlichen Aufgabenzuweisung. Dies ist in der Rechtsprechung und Literatur grundsätzlich anerkannt. So sollen Ober- und Mittelzentren wie die Stadt Dinslaken z. B. breit gefächerte Einzelhandelsangebote auch für ihr zugeordnetes Einzugsgebiet wahrnehmen. Grundzentren kommt die wohnstandortnahe Versorgung mit dem qualifizierten Grundbedarf zu. Dieser planerisch und rechtlich zugebilligte Versorgungsauftrag wird mit den stadtentwicklungspolitischen Zielstellungen der Kommune abgeglichen und als Zielperspektive für die Stadt Dinslaken aufgegriffen.

Die absatzwirtschaftliche Entwicklungsprognose wird für einen Zeitraum von fünf Jahren ermittelt, um realistische Eingangsparameter zu verwenden und die Möglichkeit von Scheingenauigkeiten zu minimieren. Im Folgenden werden daher die Eingangsgrößen für das **Prognosejahr 2027**¹⁰ einzeln erläutert.

Einwohnerentwicklung im Einzugsgebiet

Zur Untersuchung der zukünftigen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft in Dinslaken werden Prognosedaten des Landesbetriebs IT.NRW zu Grunde gelegt¹¹. Die kleinräumige Bevölkerungsprognose berücksichtigt eine geringfügige Bevölkerungsabnahme um rd. - 0,9 % bis zum Prognosejahr 2027.

Unter Berücksichtigung des zunehmend höheren Anteils älterer Menschen sind aus der künftigen Bevölkerungsentwicklung insgesamt keine Impulse, aber auch keine deutlichen Einbußen im Hinblick auf das künftige einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial zu erwarten.

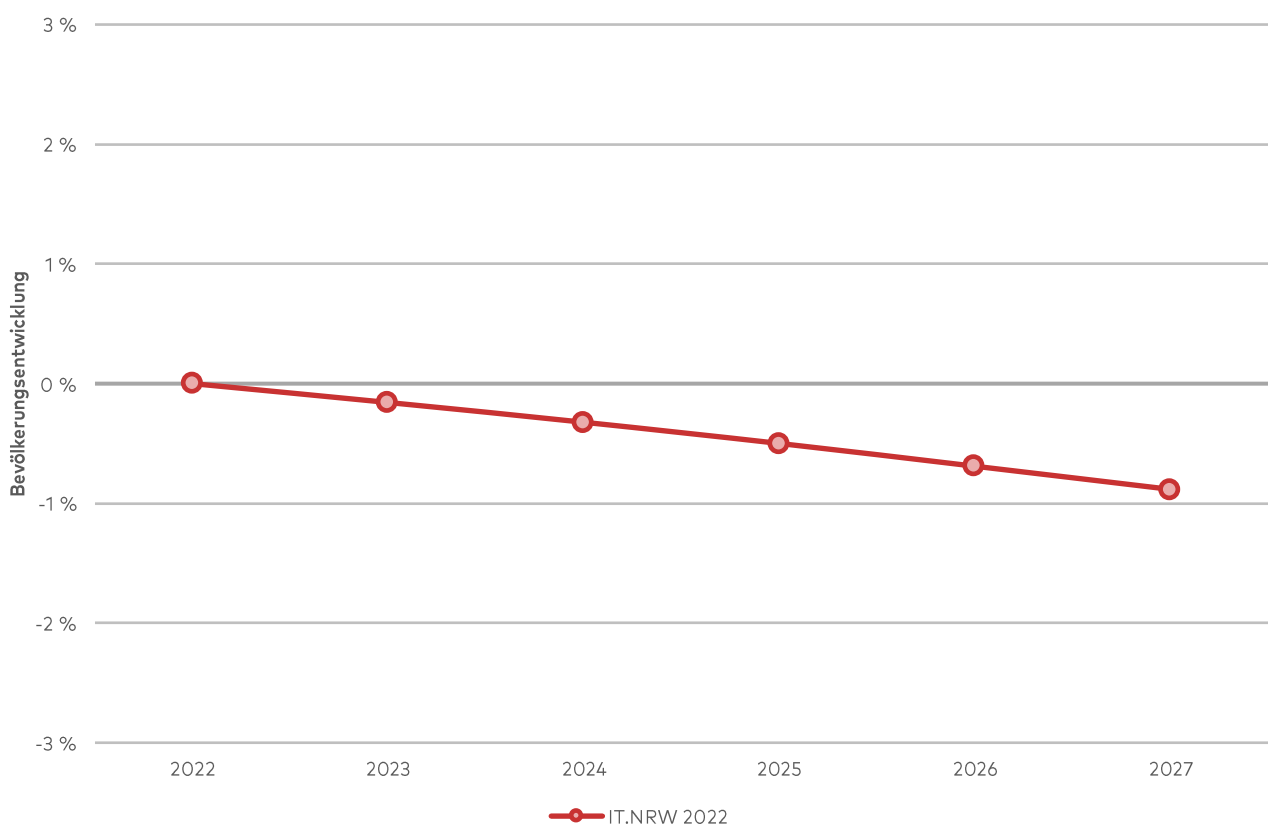


Abbildung 8: Einwohnerprognose für Dinslaken

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Einwohnerprognose: s. Legende.

Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft

Der Nettoumsatz im Einzelhandel stagnierte zwischen den Jahren 2000 und 2010 bei knapp über 400 Mrd. Euro pro Jahr. Seit etwa 2010 ist ein spürbarer Anstieg

¹⁰ Ein Prognosezeitraum von fünf Jahren erscheint aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels und den aktuellen Unwägbarkeiten durch die Covid-19-Pandemie, die Inflation und den Ukraine-Krieg als sachgerecht. Größere Prognosezeiträume erhöhen nach gutachterlicher Auffassung nicht die Qualität der Entwicklungsprognose.

¹¹ Im Rahmen der Erarbeitung wurden Stichtagsdaten herangezogen. Etwaige alternative Bevölkerungsprognosen mit ggf. geringfügigen Abweichungen führen im Normalfall zu keinen grundlegenden differenten Aussagen.

der einzelhandelsbezogenen Ausgaben festzustellen, sodass diese im Jahr 2019 bei rd. 543,6 Mrd. Euro lagen (siehe Abbildung 9). Dies entspricht einem Wachstum von rd. 19 % zwischen 2014 und 2019. Während die privaten Konsumausgaben von 2000 bis 2019 stetig angestiegen sind, zeigt sich im Jahr 2020 ein durch die Corona-Pandemie bedingter Rückgang um rd. 7 % (geschlossene Gastronomie, geringere Reisetätigkeit etc.). Im Jahr 2022 erreichten die privaten Konsumausgaben wieder einen neuen Höchststand und liegen mit rd. 1.884 Mrd. Euro oberhalb des Vor-Corona-Niveaus von 2019. Im Gegensatz zu den leicht rückläufigen privaten Konsumausgaben stieg der Nettoumsatz des Einzelhandels 2020 und 2022 weiter kontinuierlich an (jedoch mit umfänglichen Verschiebungen in digitale Absatzkanäle). Der Einzelhandelsanteil an den privaten Konsumausgaben liegt nach deutlichen Rückgängen in den 2000er Jahren seit 2010 insgesamt relativ stabil bei rd. 31 %. Nur während der Corona-Pandemie lag der Anteil mit zwischenzeitlich rd. 35 % deutlich höher. Seit 2021 sinkt er jedoch wieder und wird sich voraussichtlich wieder auf dem ursprünglichen Niveau einpendeln. Der spürbar gestiegene absolute Einzelhandelsumsatz ist u. a. auf eine höhere Ausgabebereitschaft bei Lebensmitteln (z. B. Selbstversorgung im Rahmen des Home-Office), hohen Umsatzsteigerungen im Online-Handel und auf das bisher insgesamt positive Konsumklima der letzten Jahre (ausgenommen die Jahre seit 2020) zurückzuführen. Es ist jedoch darauf hinzuweisen, dass der Nettoumsatz im Einzelhandel sowohl den stationären als auch den Online-Einzelhandelsumsatz beschreibt. Die Online-Ausgaben haben sich im gleichen Zeitraum deutlich erhöht (s. u.).

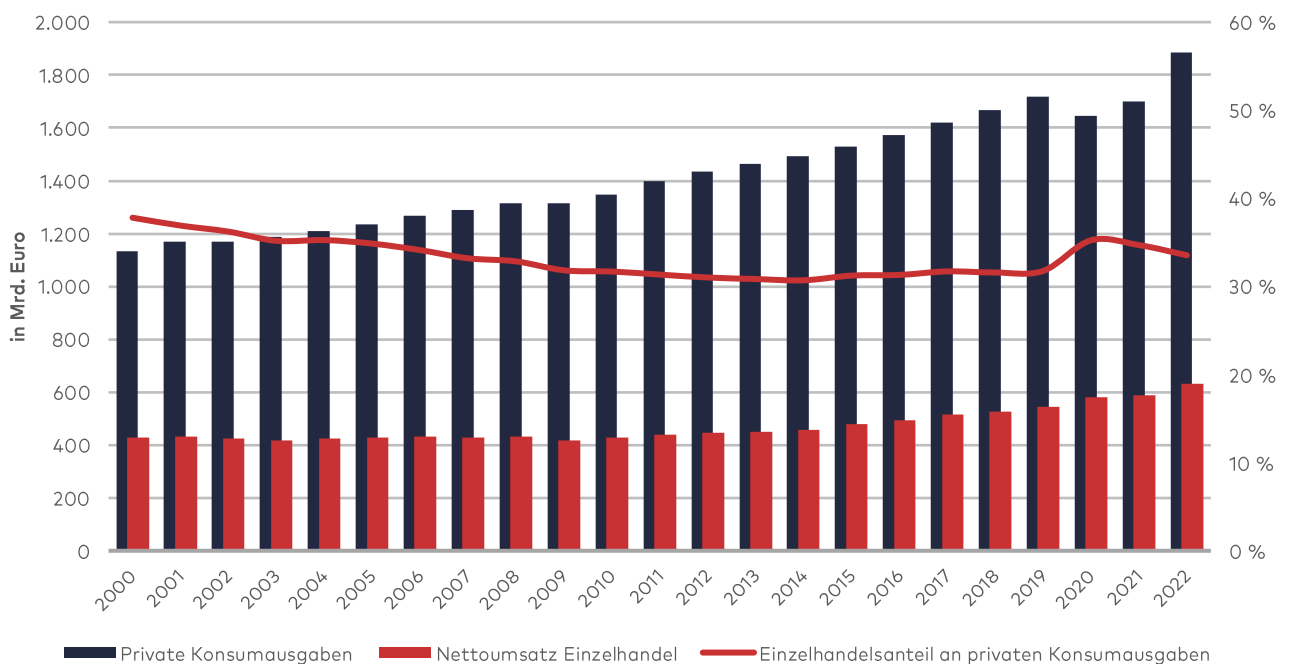


Abbildung 9: Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Von einem weiterhin positiven Konsumklima kann in den nächsten Jahren angesichts aktueller Unsicherheiten (Nachwirkungen der Corona-Pandemie und Effektes des Ukraine-Kriegs wie Preissteigerungen, sinkende Reallöhne, hohe Energiekosten) nicht ausgegangen werden. Für die Ermittlung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektive wird daher für die nächsten Jahre eine insgesamt stagnierende Entwicklung der privaten Konsumausgaben mit sortimentspezifischen Unterschieden angenommen. Während die stationär relevante Kaufkraft

im Bereich Nahrungs- und Genussmittel z. B. in den nächsten Jahren aufgrund der nur moderat zu erwartenden Steigerung des Online-Anteils weiter leicht ansteigt (lediglich gedämpft durch die steigenden Verbraucherpreise), ist insbesondere bei innenstadtaffinen Sortimenten (z. B. Bekleidung, Unterhaltungselektronik) von einem weiteren Rückgang der stationär relevanten Kaufkraft (insb. aufgrund des weiter zunehmenden Online-Anteils und allgemeiner Konsumzurückhaltung) auszugehen.

Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche und der Flächenproduktivität

In der Zeit von 2000 bis 2018 war bundesweit ein stetiges Wachstum der Verkaufsflächen durch Erweiterung und Neuerrichtung von Einzelhandelsbetrieben zu beobachten. In den Jahren 2018 und 2019 ist eine leichte Stagnation der Verkaufsfläche erkennbar, zwischen 2020 und 2021 ist ein leichter Rückgang der Verkaufsfläche zu beobachten, der u. a. auf die Auswirkungen der Corona-Pandemie zurückzuführen ist. Eine Rückkehr zum Trend des Verkaufsflächenwachstums ist nicht zuletzt aufgrund der dynamischen Entwicklung des Online-Handels (s. u.) unwahrscheinlich. Die Umsatzentwicklung lag zwischen 2002 und 2014 unterhalb des Indexwertes von 2000 und stagnierte nahezu. Dies führte folglich dazu, dass die Flächenproduktivität bei steigenden Verkaufsflächen stetig abnahm. Der stationäre Einzelhandelsumsatz (und damit auch die Flächenproduktivität) ist in der Vergangenheit durch einen ausgesprochen intensiven Wettbewerb mit dem Ziel partieller Marktverdrängung der Konkurrenzanbieter gesunken. In den letzten Jahren hat sich diese Tendenz jedoch durch die dynamische und betriebstypologisch unterschiedliche Entwicklung deutlich ausdifferenziert und z. T. umgekehrt. Zwischen 2020 und 2021 ist ein signifikanter Rückgang der Umsätze sowie der Flächenproduktivität festzustellen, welche insbesondere auf die zeitweisen Schließungen von Teilen des Einzelhandels infolge der behördlichen Maßnahmen gegen die Corona-Pandemie zurückzuführen sind (vgl. Abbildung 10).

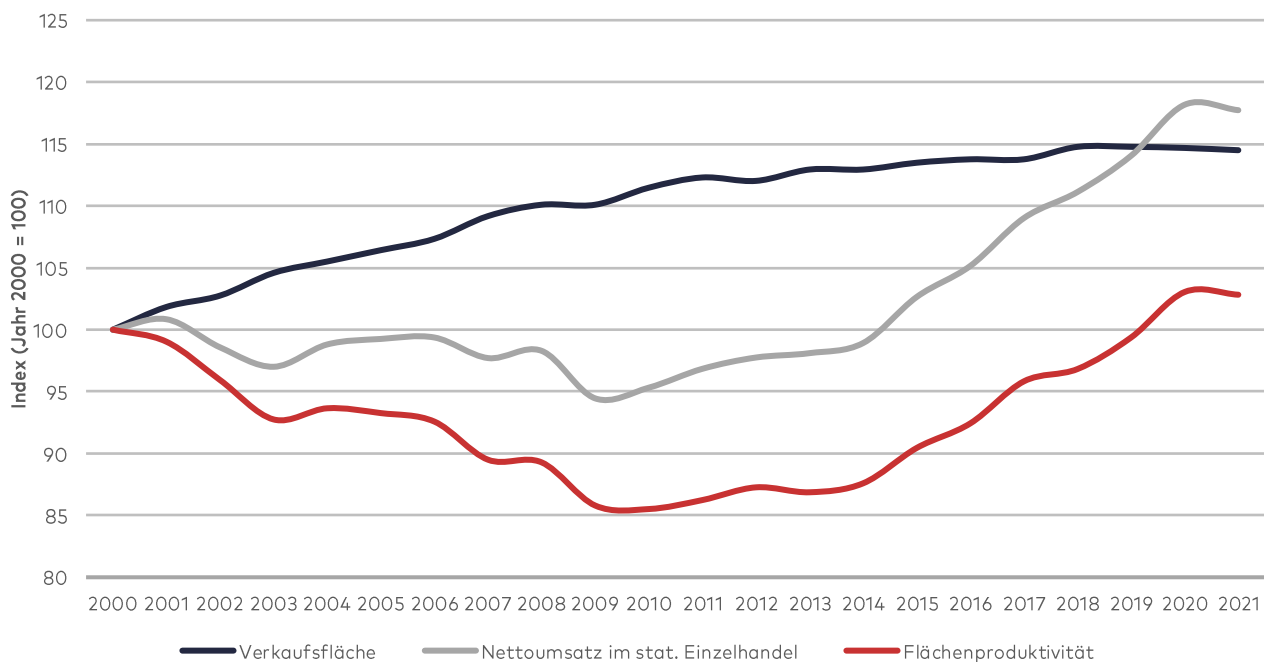


Abbildung 10: Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE).

Zukünftig kann daher von deutlichen Unterschieden bei der Entwicklung der Raumleistung ausgegangen werden – mit einer Tendenz zu insgesamt sinkenden Produktivitäten. Dabei sind selbst in der gleichen Warengruppe je nach Betreiber gegensätzliche Entwicklungen zu konstatieren.

Entwicklung des Online-Handels

Eine besondere Herausforderung für den stationären Einzelhandel stellt der Online-Handel dar, dessen Bedeutung in Deutschland im Verlauf der letzten Jahre stetig angewachsen ist. Im Jahr 2021 erreichte der Einzelhandelsumsatz im Online-Segment mit rd. 86,7 Mio. Euro (rd. 14,7 % des gesamten Einzelhandelsumsatzes) seinen Höchststand. Nach einem Umsatzrückgang im Jahr 2022, der insbesondere mit der krisenbedingten allgemeinen Konsumzurückhaltung, steigenden Produktions- und Lieferkosten sowie einem gewissen „Nachholeffekt“ des stationären Handels nach den Lockdowns zu begründen ist, kann für das Jahr 2023 wieder ein Wachstum des Online-Segments erwartet werden. Das Niveau des Jahres 2021 wird allerdings gemäß aktueller Prognosen nicht erreicht (siehe Abbildung 11).

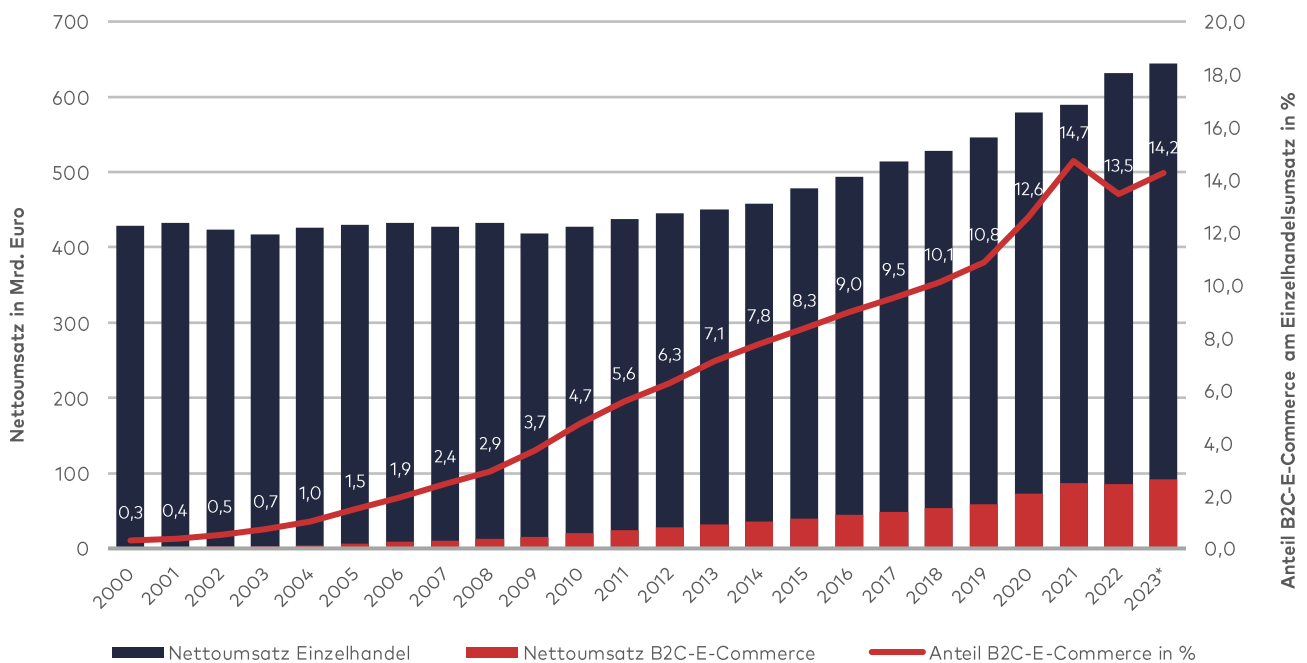


Abbildung 11: Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Statistisches Bundesamt, Handelsverband Deutschland (HDE); * Prognose.

Der Anteil ist sortimentsspezifisch allerdings deutlich unterschiedlich ausgeprägt. Insbesondere in den Warengruppen Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher, Bekleidung, Schuhe/Lederwaren, Elektro/Leuchten/Haushaltsgeräte sowie Neue Medien/Unterhaltungselektronik ist der Anteil des Online-Handels am Gesamtumsatz im Einzelhandel hoch und nimmt stetig zu. Damit sind vor allem zentrenrelevante Sortimente und im besonderen Maße innerstädtische Leitsortimente betroffen. Auf Grundlage von Daten des Handelsverbandes Deutschland und des Instituts für Handelsforschung ist im Jahr 2021 von branchenspezifischen Online-Marktanteilen von rd. 37 bis 46 % in Segmenten wie z. B. Fashion & Accessoires, Unterhaltungselektronik und Freizeit & Hobby auszugehen. Im Bereich der kurzfristigen Bedarfsgüter ist ein noch dynamischeres Wachstum

zu erwarten, allerdings von einem deutlich niedrigeren Ausgangsniveau aus. Es ist davon auszugehen, dass die im Zuge der weltweiten Krisen zu beobachtende Konsumzurückhaltung in der Tendenz sowohl den stationären als auch den digitalen Einzelhandel trifft. An der Entwicklungsdynamik in den einzelnen Warengruppen wird sich somit mittelfristig nichts ändern. Abbildung 12 zeigt die Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Branchen auch unter dem Einfluss der Corona-Pandemie.

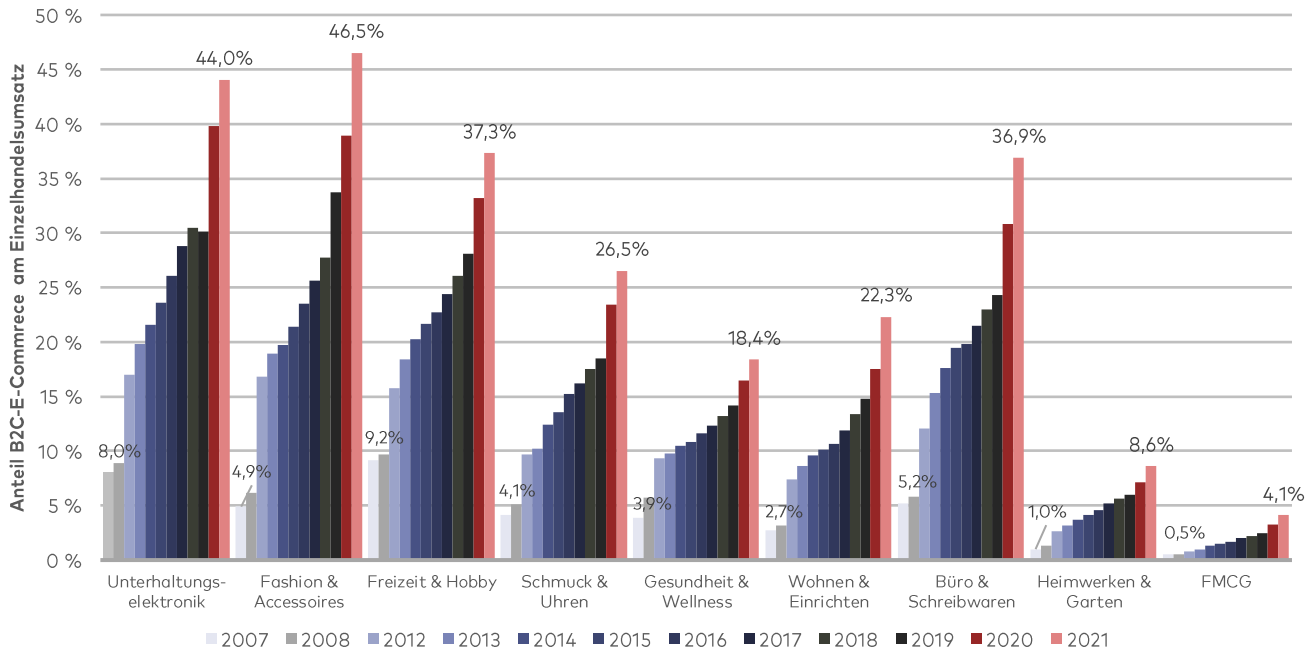


Abbildung 12: Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Handelsverband Deutschland (HDE), Institut für Handelsforschung (IFH) 2007-2022; FMCG = Fast Moving Consumer Goods (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Drogeriewaren).

Weltweite multiple Krisen

Die derzeit weltweit multiplen Krisen wirken sich voraussichtlich langfristig auf angebots- und nachfrageseitige Aspekte aus. Während angebotsseitig ein verringerteres Expansionsgeschehen in vielen Bereichen des Einzelhandels zu beobachten ist, das v. a. auf steigende Energiekosten und Bauzinsen sowie auf die allgemeinen Konsumzurückhaltung in Deutschland zurückzuführen ist, ist nachfrageseitig v. a. aufgrund steigender Verbraucherpreise und inflationsbedingt sinkender Real-löhne ein zurückhaltendes Konsumverhalten zu beobachten. Absehbar werden die oben genannten Aspekte (u. a. Energiekrise, Wirtschaftskrise, Ukraine-Krieg und Covid-19-Pandemie) das Konsumklima innerhalb des Prognosezeitraums bis 2027 deutlich negativ beeinflussen.

Weitere Strukturmerkmale im Einzelhandel

Die Anforderungen an den Standort entwickeln sich aus dem Trend hin zu größerer Mobilität sowie dem Wandel der Ansprüche an Preis, Sortimentsauswahl und Kopplungsmöglichkeiten. Entscheidende Standortkriterien für eine Neuansiedlung im (nahversorgungsrelevanten) Einzelhandel sind neben flächenseitigen (Flächenangebot) und verkehrsseitigen (mikro- und makroräumliche Verkehrsanbindung, Parkplatzangebot) Aspekten in erster Linie absatzwirtschaftliche Rahmenbedingungen (Nähe zum Verbraucher, Kaufkraft, Einwohnerentwicklung, Siedlungsstruktur, Zentralität des Ortes). Nicht selten wird auch die Nähe zu weiteren

Betrieben des Einzelhandels gesucht, um Kopplungseinkäufe zu ermöglichen. Zudem ist der Einzelhandel zunehmend von nationalen und internationalen Konzernen geprägt. Die Konzentrationstendenzen betreffen im besonderen Maße den Lebensmitteleinzelhandel.

Mögliche warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven

Die heutige Einzelhandelszentralität der Stadt Dinslaken beträgt rd. 90 %, wobei jedoch sortimentsspezifisch deutliche Unterschiede erkennbar sind. Hieraus erwachsen für einige Warengruppen mögliche Entwicklungsperspektiven im Rahmen von Ansiedlungen oder Erweiterungen von Einzelhandelsbetrieben.

Demnach ist für alle Sortimente des **kurzfristigen Bedarfsbereichs** aus fachgutachterlicher Sicht eine versorgungsstrukturelle Perspektive der Zentralität von 100 % stadtentwicklungspolitisch und hinsichtlich des landesplanerischen Versorgungsauftrages für ein Mittelzentrum plausibel. Diese Sortimente sollen grundsätzlich von allen Kommunen, gemessen an der jeweiligen vor Ort verfügbaren Kaufkraft, im Sinne einer wohnortnahen Grundversorgung vollständig zur Verfügung gestellt werden. Für die Warengruppe Papier/Büro/Schreibwaren, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher wird allerdings unter Berücksichtigung der geringen Entwicklungsdynamik im stationären Bereich und weiterer marktseitiger Entwicklungen in der Entwicklungsperspektive eine Zentralität von 80 % als realistisch angenommen.

Für die Mehrzahl der Sortimente des **mittelfristigen Bedarfsbereichs** wird eine Entwicklungsperspektive der Zentralität von 80 % als stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell angemessen für das Mittelzentrum Dinslaken mit Blick auf die Bestandsstrukturen erachtet. Ausschließlich für die Warengruppen Spielwaren/Basteln/Hobby/Musikinstrumente sowie Sportartikel/Fahrräder/Camping wird unter Berücksichtigung der geringen Entwicklungsdynamik im stationären Bereich eine perspektivische Zentralität von 60 % bzw. 70 % angenommen. Eine höhere perspektivische Zentralität kann aufgrund des landesplanerischen Versorgungsauftrages, einiger leistungsstarker Mittel- und Oberzentren im weiteren Umfeld sowie des veränderten Konsumverhaltens der Verbraucher nicht als realistische Prognosevariante zugrunde gelegt werden.

Für die Warengruppen des **langfristigen Bedarfsbereichs** werden aufgrund vorhandener Angebotsstrukturen und der mittelzentralen Versorgungsfunktion der Stadt Dinslaken geringfügigere sortimentsspezifische Entwicklungsperspektiven als realistisch erachtet. Gewisse Handlungsbedarfe können somit u. a. für die Warengruppen Teppiche/Gardinen/Dekostoffe/Sicht- und Sonnenschutz sowie Möbel herausgestellt werden.

Aus den dargestellten warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven (s. Abbildung 13) ergeben sich für die Stadt Dinslaken damit stadtentwicklungspolitisch und versorgungsstrukturell begründbare perspektivische Zentralitäten.

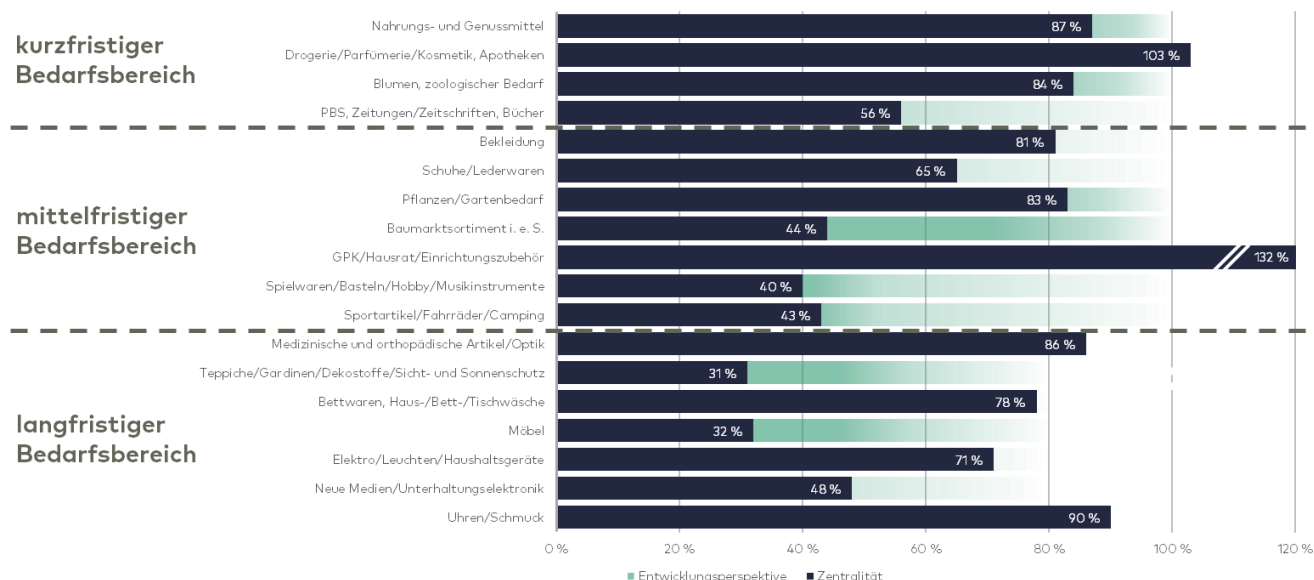


Abbildung 13: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; Sonstiges = u. a. Kfz-Zubehör.

Zusammenfassung der relevanten Rahmenbedingungen

Eine zusammenfassende Übersicht der zur Entwicklung der warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektive zugrunde gelegten Parameter ist Tabelle 8 zu entnehmen.

Auf eine quantitative Darstellung in Form von konkreten Verkaufsflächen wird an dieser Stelle bewusst verzichtet, da diese fälschlicherweise in der Praxis häufig als Handlungsschwellen verstanden werden. Aus diesem Grund wird im Folgenden eine qualitative Einordnung der absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven vorgenommen.

Tabelle 8: Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Dinslaken

Rahmenbedingung	Impuls	Entwicklungsperspektive für Dinslaken bis 2027
Demografische Entwicklung	⬇️	leicht rückläufige Einwohnerentwicklung bei zunehmend höherem Anteil älterer Menschen
Entwicklung der einzelhandels-relevanten Kaufkraft	➡️	stagnierende Entwicklung mit Zunahme des Online-Anteils und sortimentsbezogenen Unterschieden (z. B. periodischer Bedarfsbereich)
Entwicklung der Verkaufsflächenansprüche der Anbieter	➡️	leichte, jedoch keine branchenweiten Impulse (insb. Nahrungs- und Genussmittel, Garten-/Baumarktsortiment, Möbel, Fahrräder)
Entwicklung der Flächenproduktivität	⬇️	tendenziell rückläufige Flächenleistungen mit branchen-, marken- und betriebstypspezifischen Ausnahmen
Entwicklung des Online-Handels	⬇️	konstant steigender Online-Anteil mit deutlichen unterschiedlicher Entwicklungsdynamik je nach Warengruppe
Versorgungsfunktion (Zielperspektive)	⬆️	sortimentspezifische Entwicklungsperspektiven im Rahmen des Versorgungsauftrags als Mittelzentrum
Weltweite multiple Krisen	⬇️	angebots- und nachfrageseitige Schocks aufgrund des negativen Konsum- und Investitionsklimas, der Inflation, gestörter Produktions- und Lieferketten sowie hoher Bau- und Energiekosten

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

5.2.3 Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Dinslaken

Unter Berücksichtigung der zuvor dargestellten angebots- und nachfrageseitigen Rahmenbedingungen sowie der möglichen Entwicklungsimpulse ergeben sich für die Stadt Dinslaken bis 2027 warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven, welche in Tabelle 9 in qualitativer Form dargestellt werden.

Tabelle 9: Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Dinslaken bis 2027

Warengruppe	Handlungsbedarf	Erläuterung
Nahrungs- und Genussmittel	■ ■ ■	Handlungsbedarf insbesondere im vollsortimentierten Bereich (Neuansiedlung eines Supermarkts gem. Entwicklungsoptionen im Nahversorgungs-konzept); proaktive Begleitung von Modernisierungsbestrebungen von Lebensmittelmärkten, um qualitative Versorgung zu verbessern
Drogerie, Parfümerie & Kosmetik	□ □ □	Sicherung und Stärkung der bestehenden Drogeriefachmärkte insb. mit Fokus auf die zentralen Versorgungsbereiche (Modernisierungsbestrebungen proaktiv begleiten); Sicherung der lokalen Fachgeschäfte (Apotheken sowie Parfümerie-/Kosmetikfachgeschäfte)
sonstiger kurzfristiger Bedarfsbereich	■ □ □	Etablierung von Fachgeschäften bzw. kleineren Fachmärkten im Bereich Blumen und zoologischer Bedarf; nur eingeschränkte Entwicklungsperspektiven im Bereich PBS, Zeitungen/Zeitschriften, Bücher; Erhalt und Stärkung der Bestandsstrukturen
Fashion & Accessoires	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe unter besonderer Beachtung der Konkurrenz zum Online-Handel sowie angrenzender Wettbewerbsstandorte; Entwicklungen stark abhängig von Zielgruppenausrichtung, Betriebskonzept und Spezialisierung (siehe Masterplan Einzelhandel)
Heimwerken & Garten	■ ■ □	Entwicklungsmöglichkeiten für klein- und großflächige Betriebe im Bereich Baumarktsortiment sowie gewisse (geringfügige) Arrondierungsmöglichkeiten im Bereich Pflanzen/Gartenbedarf; darüber hinaus Erhalt und Stärkung der großflächiger Bestandsstrukturen
Freizeit & Hobby	■ □ □	Erhalt und Stärkung der Bestandsbetriebe; Entwicklungspotenzial v. a. im Bereich Fahrräder aufgrund aktueller Entwicklungsdynamik; Entwicklungen in anderen Bereichen stark abhängig von Zielgruppenausrichtung, Betriebskonzept und Spezialisierung (siehe Masterplan Einzelhandel)
Gesundheit & Wellness	■ □ □	Sicherung und Stärkung der lokalen Fachgeschäfte (Sanitätshaus, Optiker, Hörakustiker, Orthopädiegeschäft) insb. unter Berücksichtigung des demografischen Wandels; hybride Wellness-Konzepte jenseits klassischer Handelsformate denkbar (siehe Masterplan Einzelhandel)
Wohnen & Einrichten	■ ■ □	Entwicklungsmöglichkeiten für einen kleinen Möbelmarkt mit entsprechenden Randsortimenten (z. B. Teppiche); Entwicklungspotenzial in anderen Warengruppen eher eingeschränkt
Elektronik & Haushaltsgeräte	□ □ □	Sicherung und Stärkung bestehender (großflächiger) Bestandsstrukturen; Etablierung neuer, experimenteller und hybrider Angebotsformen jenseits klassischer Handelsformate (siehe Masterplan Einzelhandel)
Uhren & Schmuck	□ □ □	Sicherung und Stärkung lokaler Fachgeschäfte; Etablierung neuer, experimenteller und hybrider Angebotsformen jenseits klassischer Handelsformate (siehe Masterplan Einzelhandel)

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; PBS = Papier, Büro, Schreibwaren; GPK = Glas, Porzellan, Keramik; ■ = hoher Handlungsbedarf; □ = geringer Handlungsbedarf.

Die Ermittlung der warenspezifischen Entwicklungsperspektiven für die Stadt Dinslaken verdeutlicht Entwicklungsspielräume in verschiedenen Warengruppen.

Für Dinslaken bedeuten die Prognoseergebnisse zu den warengruppenspezifischen Entwicklungsperspektiven, dass

- die landes- bzw. regionalplanerisch zugewiesene Versorgungsfunktion von Dinslaken in einigen Warengruppen durch neue Angebote und Verkaufsflächen erweitert und verbessert werden kann,
- in den Warengruppen ohne ein nennenswertes quantitatives Entwicklungspotenzial neue Angebote und Verkaufsflächen mit höherer Wahrscheinlichkeit durch stärkere Umsatzumverteilungen im Bestand zu realisieren sind (dies trifft bei neuartigen oder speziellen Anbietern allerdings nur bedingt zu),
- bei einer deutlichen Überschreitung der ermittelten Entwicklungspotenziale sowie bei Realisierung von Einzelhandelsvorhaben an nicht konzeptkonformen Standorten ein stadtentwicklungspolitisch nicht zielführender Wettbewerb mit ggf. städtebaulich negativen Folgen und eingeschränkten Entwicklungsmöglichkeiten für die zentralen Versorgungsbereiche einerseits und die flächendeckende Nahversorgungsstruktur andererseits resultiert und
- bei Warengruppen mit begrenzten Entwicklungspotenzialen die Standortfrage im stadtentwicklungspolitischen Steuerungsgeschehen ein besonderes Gewicht beigemessen werden sollte.

Darüber hinaus legen Handelsunternehmen generell für ihre Markteintrittsstrategien bzw. Standortplanungen ergänzende, hier nicht berücksichtigte Marktfaktoren zugrunde. Diese können durchaus zu unternehmerischen Ansiedlungsplanungen führen, die von den hier ermittelten Entwicklungsperspektiven ggf. abweichen und städtebaulich nicht zwangsläufig verträglich sind.

Wie vorausgehend beschrieben, können und sollen die Prognosewerte keine „Grenze der Entwicklung“ darstellen, sondern vielmehr als Orientierungswert verstanden werden. Auch Vorhaben, die das absatzwirtschaftlich tragfähige Entwicklungspotenzial überschreiten, können zur Verbesserung des gesamtstädtischen Einzelhandelsangebots beitragen, wenn sie mit den Zielen und Leitsätzen der zukünftigen Einzelhandelsentwicklung in Dinslaken korrespondieren und sie an stadtentwicklungspolitisch gewünschten Standorten angesiedelt werden.

6.1 ZENTRENKONZEPT

Aufbauend auf die Markt- und Standortanalyse und abgeleitet aus den Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung werden im Folgenden ein Zentren- und Standortkonzept, eine Liste zentren-, nahversorgungs- und nicht-zentrenrelevanter Sortimente sowie die bei Standortanfragen anzuwendenden Steuerungsleitsätze für die Stadt Dinslaken entwickelt.

Wesentlicher Bestandteil des Zentrenkonzeptes ist die räumliche und funktionale Festlegung der zu empfehlenden künftigen zentralen Versorgungsbereiche. Die hierbei zugrunde zulegenden Kriterien werden nachfolgend detailliert vorgestellt.

6.1.1 Planungsrechtliche Einordnung und Festlegungskriterien von zentralen Versorgungsbereichen

Innenstädte, Nebenzentren und Nahversorgungszentren sind als Ausprägung zentraler Versorgungsbereiche städtebaurechtliches Schutzgut im Sinne des BauGB und der BauNVO. An ihre Bestimmung bzw. Abgrenzung werden rechtliche Anforderungen gestellt, die sich aus bundesrechtlichen Normen und vor allem aus der aktuellen Rechtsprechung ergeben. Zentrale Versorgungsbereiche bilden die essentielle Grundlage zur Konkretisierung der bauleitplanerischen Umsetzung der empfohlenen Einzelhandelsentwicklung.

Entwicklungen in Planungsrecht und Rechtsprechung

Der Begriff des zentralen Versorgungsbereiches ist schon länger Bestandteil der planungsrechtlichen Normen (§ 11 Abs. 3 BauNVO) und beschreibt diejenigen Bereiche, die aus städtebaulichen Gründen vor mehr als unwesentlichen Auswirkungen bzw. vor Funktionsstörungen geschützt werden sollen. Durch das Europarechtsanpassungsgesetz Bau (EAG Bau) wurde der Begriff im Jahr 2004 in den bundesrechtlichen Leitsätzen zur Bauleitplanung (§ 2 Abs. 2 BauGB) sowie den planungsrechtlichen Vorgaben für den unbeplanten Innenbereich ergänzend verankert (§ 34 Abs. 3 BauGB). Durch die Novellierung des BauGB zum 01.01.2007 wurde die „Erhaltung und Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche“ schließlich auch zum besonders zu berücksichtigenden Belang der Bauleitplanung erhoben (§ 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB). Das Sicherungs- und Entwicklungsziel für zentrale Versorgungsbereiche berechtigt nunmehr zur Aufstellung einfacher Bebauungspläne nach § 9 Abs. 2a BauGB. Darüber hinaus sieht § 5 Abs. 2 BauGB vor, dass im Flächennutzungsplan die Ausstattung des Gemeindegebiets mit zentralen Versorgungsbereichen dargestellt werden kann, um Einzelhandelskonzepten als informelles Planungsinstrument stärkeres rechtliches Gewicht zu verleihen. Schließlich ist die hervorgehobene Bedeutung Zentraler Versorgungsbereiche auch als Grundsatz der Raumordnung (§ 2 Abs. 2 Nr. 3 Satz 3 ROG) eine Leitvorstellung einer nachhaltigen Raumentwicklung. Nach dieser Vorschrift sind die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen.

Festlegungskriterien für zentrale Versorgungsbereiche

In der planerischen Praxis der Zentrendefinition ergibt sich, je nach Größe und Struktur einer Kommune, ein hierarchisch abgestuftes kommunales System aus einem Innenstadtzentrum, aus Neben- oder Stadtteilzentren sowie Grund- bzw. Nahversorgungszentren (s. Abbildung 14). Zusammen mit den übrigen Einzelhandelsstandorten im Stadtgebiet bilden die zentralen Versorgungsbereiche das gesamtstädtische Standortsystem.

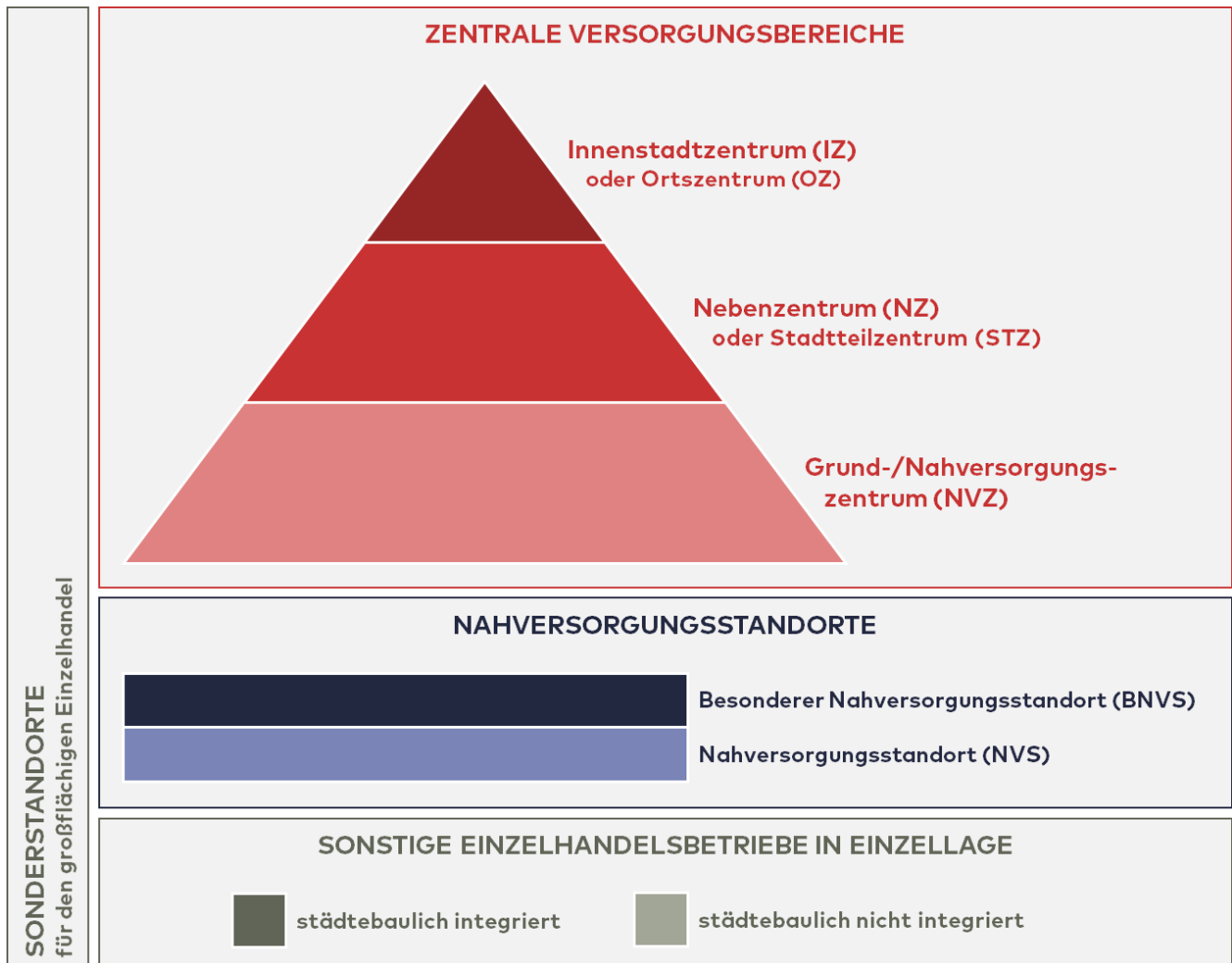


Abbildung 14: Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Die einzelnen Zentren typen unterscheiden sich hinsichtlich der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion:¹²

1. **Innenstadtzentren** verfügen über einen großen Einzugsbereich (i. d. R. gesamtes Stadtgebiet, ggf. weiteres Umland) und bieten regelmäßig ein breites Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfsbereiches an.
2. **Nebenzentren** verfügen über einen mittleren Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Stadtteile größerer Städte) und bieten regelmäßig ein größeres Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurz- und mittelfristigen (ggf. auch langfristigen) Bedarfsbereiches an.

¹² Vgl. Kuschnerus/Bischopink/Wirth 2018, S. 101.

- 3. Nahversorgungszentren** verfügen über einen kleinen Einzugsbereich (i. d. R. beschränkt auf bestimmte Quartiere größerer Städte bzw. Zentren kleinerer Orte) und bieten ein begrenztes Spektrum an Waren und Dienstleistungen des kurzfristigen (ggf. auch Teilbereiche des mittel- und langfristigen) Bedarfsbereiches an.

Der Bundesgesetzgeber erläutert zu zentralen Versorgungsbereichen, dass sich ihre Festlegung

- aus planerischen Festsetzungen in Bauleitplänen und Festlegungen in Raumordnungsplänen,
- aus sonstigen städtebaulichen oder raumordnerischen Konzepten (also insbesondere Einzelhandelskonzepten),
- oder aus nachvollziehbar eindeutigen tatsächlichen Verhältnissen ergeben kann.¹³

Nach Rechtsprechung des Bundesverwaltungsgerichts sind zentrale Versorgungsbereiche i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB räumlich abgrenzbare Bereiche einer Stadt, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen – häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungs- und Gastronomiebetriebe – eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.¹⁴

Bei der Beurteilung, ob ein Versorgungsbereich einen zentralen Versorgungsbereich i. S. d. § 34 Abs. 3 BauGB bildet, bedarf es einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulich relevanten Gegebenheiten. Entscheidend für die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs ist, dass der Bereich eine für die Versorgung der Bevölkerung in einem bestimmten Einzugsbereich zentrale Funktion hat und die Gesamtheit der dort vorhandenen baulichen Anlagen aufgrund ihrer Zuordnung innerhalb des räumlichen Bereichs und aufgrund ihrer verkehrsmäßigen Erschließung und verkehrlichen Anbindung in der Lage sind, den Zweck eines zentralen Versorgungsbereichs – sei es auch nur die Sicherstellung der Grund- oder Nahversorgung – zu erfüllen.¹⁵

Die Funktionszuweisung eines zentralen Versorgungsbereichs setzt demnach eine integrierte Lage voraus. Ein isolierter Standort mit einzelnen Einzelhandelsbetrieben bildet keinen zentralen Versorgungsbereich, auch wenn dieser über einen weiteren Einzugsbereich verfügt und eine beachtliche Versorgungsfunktion erfüllt.¹⁶

EIN ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH IST EIN

- räumlich abgrenzbarer Bereich,
- der nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich übernimmt,
- eine integrierte Lage aufweist und durch vorhandene Einzelhandelsnutzung – häufig ergänzt durch Dienstleistungs- und Gastronomieangebote – geprägt ist.

Grundsätzlich geht es dem Bundesgesetzgeber zufolge bei dem Schutz und der Entwicklung Zentraler Versorgungsbereiche im Kern darum, die Innenentwicklung und die Urbanität der Städte zu stärken und damit angesichts des

¹³ Vgl. Bundestag 2004: Begründung zum Europarechtsanpassungsgesetz Bau 2004. Bundestagsdrucksache 15/2250, S. 54.

¹⁴ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

¹⁵ Vgl. BVerwG Beschluss vom 20. November 2006 – AZ: 4 B 50.06.

¹⁶ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

demografischen Wandels und der geringeren Mobilität älterer Menschen auch die verbrauchernahe Versorgung der Bevölkerung zu sichern.¹⁷

In der Planungspraxis ist die Beurteilung, ob bestimmte Lagen noch als zentrale Versorgungsbereiche mit der Funktion eines Grund- oder Nahversorgungszentrums einzustufen sind zuweilen überaus anspruchsvoll. Regelmäßig ergeben sich Streitfälle bei zwar städtebaulich integrierten Bereichen mit einer historischen Zentrenfunktion, die aber nur über eine eingeschränkte Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus verfügen. Standortbereiche, die nicht über eine ausreichende Größe und ein Spektrum von Waren und Dienstleistungen sowie keinen marktgängigen Lebensmittelmarkt verfügen, können gemäß aktueller Rechtsprechung keine zentrale Versorgungsfunktion in größeren Städten übernehmen und sind somit bei fehlender Entwicklungsperspektive (z. B. in Form konkreter Potenzialflächen) nicht als Zentraler Versorgungsbereich einzustufen.¹⁸

Sind die Definition und hierarchische Struktur von zentralen Versorgungsbereichen durch die erläuterte Rechtsprechung hinreichend gegeben, sind allgemein gültige Kriterien für eine räumliche Abgrenzung notwendig. Insbesondere für die Abgrenzung Zentraler Versorgungsbereiche im Rahmen von Einzelhandelskonzepten sind diese unabdingbar, um eine transparente Vorgehensweise zu gewährleisten. In diesem Zusammenhang ist der konkrete Bezugsraum für die vom Gesetzgeber vorgesehene Schutzfunktion zu berücksichtigen. Wird im Rahmen des § 34 Abs. 3 BauGB auf die faktischen (tatsächlichen) Gegebenheiten abgestellt, ist hiervon abweichend bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen im Rahmen eines Einzelhandelskonzepts auch der Erhalt und die **Entwicklung** (i. S. d. § 1 Abs. 6 Nr. 4 und 11 BauGB, § 2 Abs. 2 BauGB, § 9 Abs. 2a sowie § 11 Abs. 3 BauNVO) solcher zu betrachten.

Abbildung 15 veranschaulicht ergänzend, inwiefern die Festlegung Zentraler Versorgungsbereiche über die vereinfachte Beschreibung der Bestandsstruktur hinausgeht.

¹⁷ Vgl. Gesetzentwurf zur BauGB-Novelle 2007. Bundestagsdrucksache 16/2496, S. 10.

¹⁸ Vgl. OVG NRW Urteil 15. Februar 2012 – AZ: 10 A 1770/09.

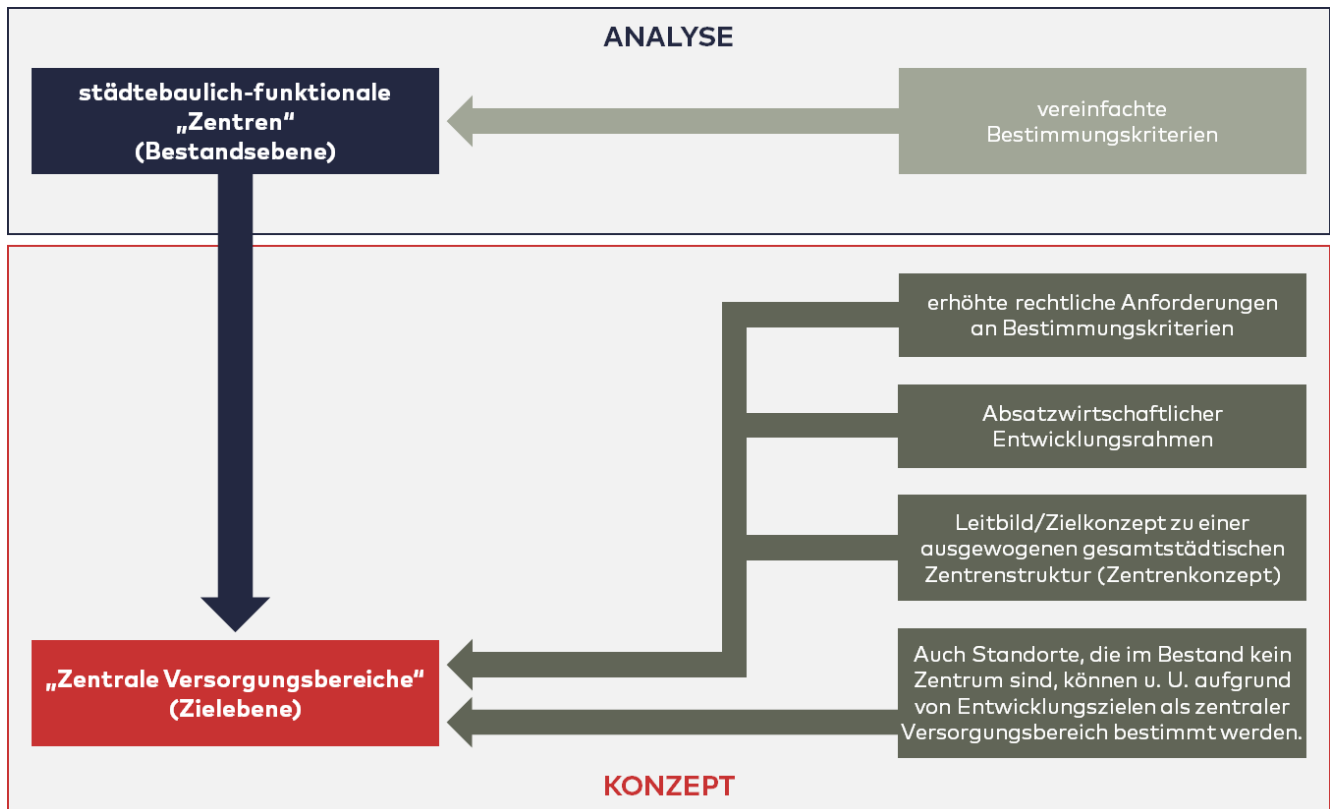


Abbildung 15: Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Im Rahmen der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche zugrunde gelegt:

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenspektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes,
- aktuelle und/oder zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums (räumlich und funktional).

Sonstige Aspekte

- Art und Dichte ergänzender öffentlicher wie privater Einrichtungen (wie etwa Dienstleistungen und Verwaltung, Gastronomie, Bildung und Kultur etc.),
- städtebauliche Gestaltung und Dichte, stadthistorische Aspekte sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- integrierte Lage innerhalb des Siedlungsgebiets,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen,
- ggf. Einbezug potenzieller und städtebaulich vertretbarer Entwicklungsareale auch in Abhängigkeit von der empfohlenen Funktionszuweisung.

Zur Darstellung der Gesamtattraktivität des zentralen Versorgungsbereiches werden ggf. auch Leerstände von Ladenlokalen und erkennbare städtebauliche

Misstände im Zentrum erfasst – sie verdichten qualitativ wie auch quantitativ die städtebaulich-funktionale Bewertungsgrundlage.¹⁹

Eine sinnvolle Begrenzung in ihrer Ausdehnung erfahren zentrale Versorgungsbereiche stets dadurch, dass Flächen, die nicht mehr im unmittelbaren, fußläufig erlebbaren städtebaulich-funktionalen Zusammenhang mit den zentralen Bereichen eines Zentrums stehen und deren mögliche Entwicklung nicht mehr zur Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches als Ganzem beitragen würden, nicht in die zentralen Versorgungsbereiche einbezogen werden sollten. Aus diesem Grunde werden auch städtebauliche Barrieren näher untersucht, die eine Begrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs begründen können.²⁰

Grundsätzlich sollte die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereichs parzellenscharf vorgenommen werden, um der Anforderung späterer Bauleitplanverfahren an eine hinreichende Bestimmtheit und Bestimmbarkeit gerecht zu werden. Von einer parzellenscharfen Abgrenzung sollte in begründeten Einzelfällen abgewichen werden, etwa wenn

- kartografische Parzellenstrukturen nicht (mehr) mit realen Grundstücksnutzungen übereinstimmen (insofern ist neben der Parzellenstruktur auch die Baulichkeit vor Ort zugrunde zu legen),
- in einem Bereich homogener Grundstückszuschnitte bestimmte einzelne Grundstücke den Rahmen sprengen, also etwa gegenüber der Mehrzahl der anderen besonders tief geschnitten sind, und daher nur in Teilen zum zentralen Versorgungsbereich hinzugefügt werden sollten oder
- wenn potentielle, empfohlene Entwicklungsflächen nur angeschnitten werden.

6.1.2 Zentrenstruktur von Dinslaken

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahr 2014/2018 definiert mit dem Hauptzentrum Innenstadt, dem Stadtteilzentrum Hiesfeld sowie den beiden Nahversorgungszentren Augustastraße und Buchenstraße insgesamt vier zentrale Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Im folgenden Kapitel werden die im Rahmen des EHK neu abgegrenzten und mit Entwicklungszielstellungen versehenen zentralen Versorgungsbereiche vorgestellt. Im Vorfeld erfolgte eine Überprüfung, ob alle im Jahr 2014/2018 definierten zentralen Versorgungsbereiche auch aktuell den dargestellten Festlegungskriterien (s. vorstehendes Kapitel) entsprechen. Im Rahmen des vorliegenden Konzeptes werden für die Stadt Dinslaken alle aktuell vorhandenen zentralen Versorgungsbereiche fortgeschrieben (s. Abbildung 16).

¹⁹ Das Bundesverwaltungsgericht hat die Auffassung des OVG NRW bestätigt, wonach die Verträglichkeitsbewertung zu Vorhaben in Bezug auf zentrale Versorgungsbereiche im Einzelfall auch die konkrete städtebauliche Situation des betroffenen Versorgungsbereichs einbeziehen sollte, etwa wenn ein Zentraler Versorgungsbereich durch Leerstände besonders empfindlich gegenüber zusätzlichen Kaufkraftabflüssen ist (vgl. BVerwG, Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07).

²⁰ Als städtebauliche Barrieren wirken etwa Bahnanlagen, Gewässer, stark befahrene Hauptverkehrsstraßen, Hangkanten, Höhenversätze, nicht zugängliche Areale wie etwa größere Gewerbebetriebe oder Industrieanlagen usw.

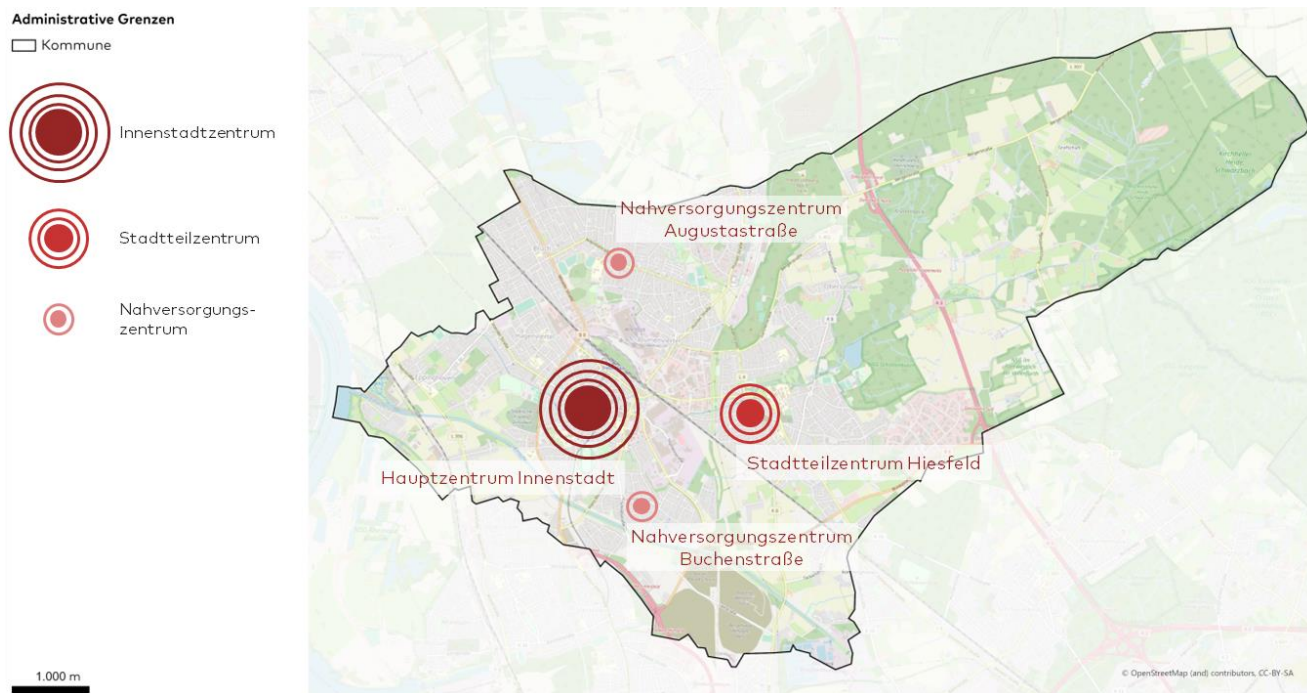


Abbildung 16: Zentrenstruktur der Stadt Dinslaken

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Darüber hinaus lassen zwar mehrere Standorte gewisse Funktionsbündelungen und eine aus Einzelhandelsicht zu bewertende Agglomeration erkennen, diese weisen jedoch aktuell sowie perspektivisch nicht die genannten erforderlichen Merkmale auf, welche die Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich rechtfertigen würden. Insbesondere ist bei solchen Agglomerationen der Grad der Nutzungsmischung, die städtebauliche Dichte und die damit verbundene Vitalität auch hinsichtlich ergänzender Zentrenfunktionen (z. B. Dienstleistungen, Gastronomie, öffentliche Einrichtungen) nicht ausreichend ausgeprägt. Von dieser Bewertung unberührt bleibt die Tatsache, dass solche Standorte durchaus gewisse Versorgungsfunktionen übernehmen können und sollten – etwa Versorgungsfunktionen für den unmittelbaren Nahbereich. Im Rahmen des Nahversorgungs- und Sonderstandortkonzeptes werden weitere Standortkategorien definiert (s. Kapitel 6.2 und 6.3).

6.1.3 Hauptzentrum Innenstadt Dinslaken

Das Hauptzentrum Innenstadt ist hinsichtlich der Ausdehnung der größte zusammenhängende, städtebaulich integrierte Geschäftsbereich der Stadt Dinslaken. Die Innenstadt weist neben städtebaulichen Zentrenmerkmalen, wie z. B. eine hohe städtebauliche Dichte, Nutzungsmischung und urbanes Leben, die höchste lagespezifische Verkaufsfläche aller zentralen Versorgungsbereiche in Dinslaken auf. Neben der hohen Dichte an klassischen Einzelhandelsnutzungen unterstreicht die Vielzahl an zentrenergänzenden Nutzungen aus den Bereichen Gastronomie und Dienstleistungen die Komplexität und Multifunktionalität des Hauptzentrums.

Räumliche Ausprägung

Das Hauptzentrum umfasst diejenigen Bereiche mit der größten Einzelhandelsdichte und Nutzungsvielfalt, insbesondere die Bereiche mit relevanten Kundenläufen sowie wesentliche für die Gesamtfunktionalität des Zentrums wichtige zentrenergänzende Funktionen. Die Festlegungsempfehlung orientiert sich im

Wesentlichen an der bestehenden Abgrenzung des EHZK 2014/2018 sowie an den vorhandenen Bestandsstrukturen unter Berücksichtigung der städtebaulichen Zielstellungen für die Stadt Dinslaken.

Es ergibt sich auf Grundlage der Bestandserhebung, der Standortmerkmale und Nutzungsstrukturen sowie der Entwicklungsziele im Einzelnen die folgende, anhand der vorgestellten Kriterien begründete Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hauptzentrum Innenstadt:

- Das Hauptzentrum ist überwiegend von Wohnbebauung, öffentlichen Einrichtungen und Gewerbeflächen (insb. im Südosten) umschlossen und umfasst alle wesentlichen einzelhandelsrelevanten Bereiche und funktionalen Ergänzungsbereiche der Neu- und Altstadt.
- Der Bereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Achsen Bahnstraße, Neustraße, Friedrich-Ebert-Straße sowie der Duisburger Straße.
- Aufgrund des fehlenden Besatzes an Einzelhandelsnutzungen, der vorherrschenden Wohnprägung und der Quartiersprofilierungsstrategie aus dem Masterplan Einzelhandel wird der zentrale Versorgungsbereich entlang der Wiesenstraße und Friedrich-Ebert-Straße eingekürzt.

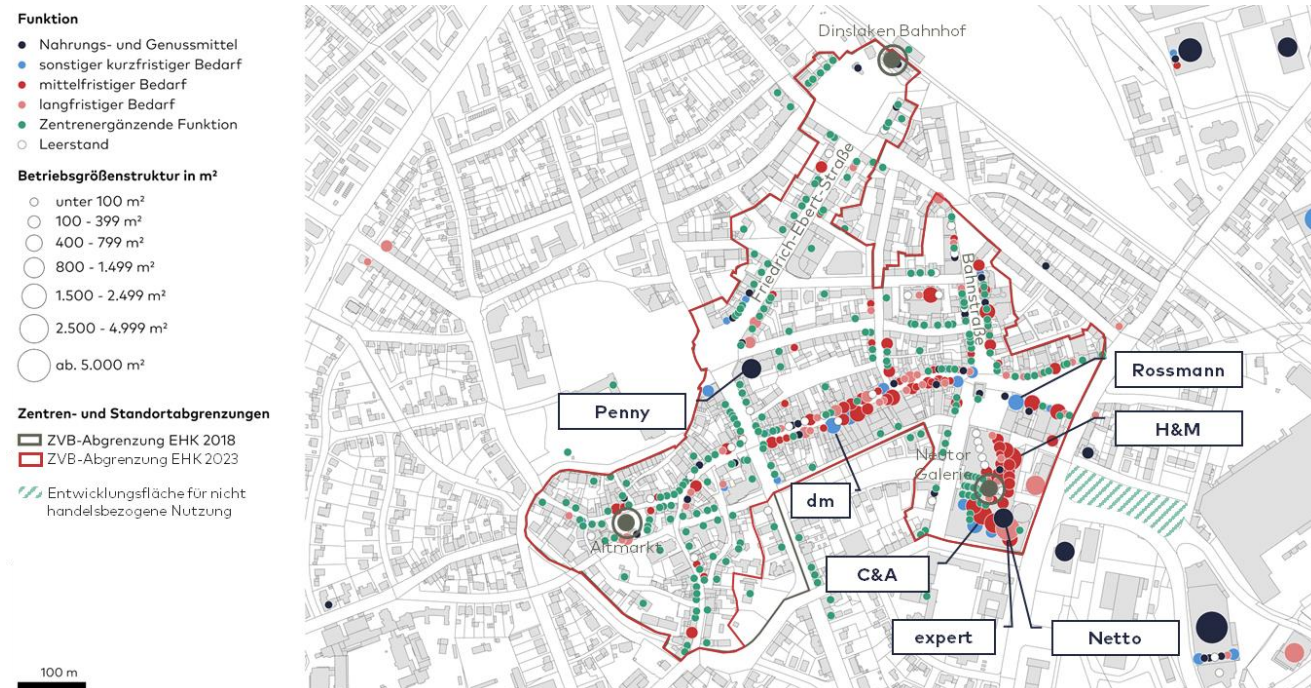
Für die Bauleitplanung ist eine genaue räumliche Festlegung des zentralen Versorgungsbereiches erforderlich. Diese wird im nachfolgenden Steckbrief für das Hauptzentrum Innenstadt kartographisch dargestellt. Zudem erfolgt eine Bewertung einzelner Zentrenmerkmale anhand einer Bewertungsskala in Form einer Ampel:

-  = hohe Qualität bzw. geringer Handlungsbedarf
-  = mittlere Qualität bzw. mittlerer Handlungsbedarf
-  = geringe Qualität bzw. hoher Handlungsbedarf

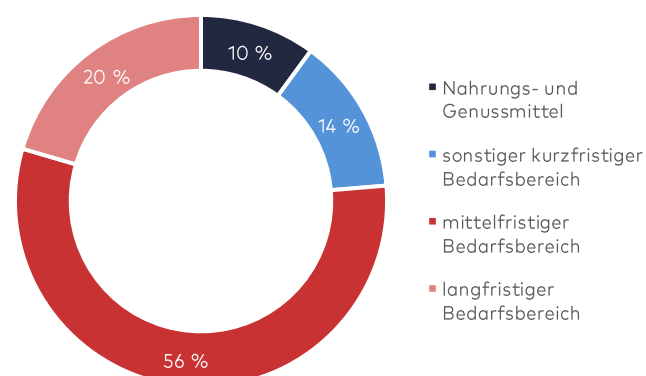
Um die ortsspezifischen Gegebenheiten individuell zu bewerten, werden zudem Abstufungen (grün/gelb, gelb/rot) hinsichtlich der Bewertungsskala vorgenommen.

ZVB HAUPTZENTRUM INNENSTADT

Räumliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Versorgungsbereich

Einwohner (Stadt Dinslaken)	69.159
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027	-0,9 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	181	53 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	31.400	27 %
Anzahl der Leerstände**	30	14 %
Zentrenergänzende Funktionen	245	-

Exemplarische städtebauliche Situation



Räumliche Integration

makroräumlich in sehr zentraler Lage im Siedlungsbezirk Innenstadt verortet; mikroräumlich von Wohnbebauung und öffentlichen Einrichtungen umgeben; im Südosten zudem Gewerbeflächen angrenzend; in räumlicher Nähe zu den Ergänzungsbereichen Gewerbegebiet Mitte sowie Thyssenstraße

Verkehrliche Erreichbarkeit

gute verkehrliche Anbindung für den MIV über das überregionale Straßennetz (A 3, A 59 und B 8); Haupteinfahrachsen sind die Friedrich-Ebert-Straße (wird gleichzeitig auch durch die Straßenbahn befahren) sowie die Hünxer Straße und Wilhelm-Lantermann-Straße; ausreichende Anzahl an Parkplätzen im gesamten Innenstadtbereich; der Dinslakener Bahnhof befindet

sich als zentraler ÖPNV-Knotenpunkt im nördlichen Innenstadtbereich, in fußläufiger Nähe zu den zentralen Einkaufslagen und dient als wesentliche überregionale Verbindungsmöglichkeit

Versorgungsfunktion



Hauptzentrum übernimmt Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet und umliegende Kommunen im Rahmen des mittelzentralen Versorgungsauftrags der Stadt Dinslaken; Versorgungsfunktion wird insbesondere über Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs abgedeckt; im Bereich Nahrungs- und Genussmittel verfügt das Hauptzentrum über ein discountorientiertes Angebot, daher übernimmt u. a. der mein real-Markt an der Thyssenstraße eine Ergänzungsfunktion hinsichtlich eines vollsortimentierten Lebensmittelangebots; zudem ergänzt der Lebensmitteldiscounter Aldi Süd am Nahversorgungsstandort Hans-Böckler-Straße das nahversorgungsrelevante Angebot des Hauptzentrums; aufgrund der hohen Einzelhandelsdichte und des Einzelhandelsbesatzes verfügt das Hauptzentrum über ein bedeutendes funktionales Gewicht; die Neutor Galerie verfügt aufgrund des erweiterten Angebots (u. a. im Bekleidungssortiment) über eine überregionale Strahlkraft und hat die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs insbesondere im mittelfristigen Bedarfsbereich wesentlich verbessert

Einzelhandelsbesatz



deutliche Konzentration der Handelsnutzungen in der Neutor Galerie, Neustraße sowie deutlich nachgeordnet in der Bahnstraße und Duisburger Straße; Besatz nimmt im Bereich der westlichen Neustraße deutlich ab und wird zunehmend durch zentrenergänzende Funktionen geprägt; auch in den weiteren Lagen (u. a. Bahnstraße, Friedrich-Ebert-Straße) nimmt der Einzelhandelsbesatz aufgrund der Zunahme zentrenergänzender Funktionen deutlich ab; nördlich der Haupteinkaufslage zeichnen sich die Nebenlagen durch Wohnnutzungen aus; strukturelle Konzentration von Leerständen im Bereich der westlichen Neustraße sowie im Obergeschoss der Neutor Galerie; gewisse erkennbare Trading-Down-Tendenzen im Bereich der südlichen Friedrich-Ebert-Straße erkennbar; weitgehend standardisierte Schaufenstergestaltung der Einzelhandelsbetriebe; höhere Qualität der Schaufenster- und Werbegestaltung in der Altstadt; Werbeaufsteller prägen das Erscheinungsbild des öffentlichen Raums in der Neustraße; Kundenläufe bzw. das Passantenaufkommen variiert zwischen Werktagen und Wochenendtagen (vgl. Passantenfrequenzmessung im Rahmen des Masterplans Einzelhandel): an Werktagen (gemessen am Donnerstag) konzentriert sich das höchste Passantenaufkommen auf den östlichen Bereich der Neustraße, am Samstag verschiebt sich das absolute Passantenaufkommen in den mittleren Bereich der Neustraße, an beiden Tagen ist eine Abnahme zwischen der mittleren und westlichen Neustraße aufzuweisen; die weiteren Lagen (Bahnstraße, Duisburger Straße, Eppinghofer Straße) weisen ein deutlich niedrigeres Passantenaufkommen auf

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



vorrangige Ausrichtung des Einzelhandels auf den mittelfristigen Bedarfsbereich; filialisiertes Angebot im Vergleich zum Angebot an inhabergeführten Fachgeschäften eher unterrepräsentiert; Angebote fokussieren sich insb. auf den Erlebniseinkauf; großes Angebot im innerstädtischen Leitsortiment Bekleidung; filialisierte Anbieter des Leitsortiments überwiegend dem standardisierten Preissegment zuzuordnen; ergänzt wird das Sortiment vorrangig durch Einzelhandelsnutzungen in den Warengruppen Nahrungs- und Genussmittel (discountorientierte Ausrichtung) sowie Drogeriewaren; größere Betriebsstrukturen konzentrieren sich insb. in der Neutor Galerie sowie Bahnstraße, Roonstraße und am Platz D'Agen; die Haupteinkaufslage weist hingegen eine relativ kleinteilige Betriebsgrößenstruktur auf

Zentrenergänzende Funktionen



die Innenstadt von Dinslaken verfügt über eine Reihe an einzelhandelsnahen (frequenzintensiven) Dienstleistungen; zudem weisen die Filialen der Sparkasse und Commerzbank hohe Kundenläufe in der Innenstadt auf; Mindernutzungen (u. a. Spielhallen) sind im Hauptzentrum hingegen in einem geringen Umfang verortet; weitere öffentliche Einrichtungen (u. a. Rathaus, die Kathrin-Türks-Halle), welche außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs verortet sind, komplementieren den Nutzungsmix des Hauptzentrums

Städtebauliche Struktur



fehlende Knochenstruktur: östlich Neutor Galerie mit Neutorplatz als klarer Anker; Altmarkt wirkt aufgrund fehlender Frequenznutzung nicht als Gegenpol; insgesamt kleinteilige und kompakte Strukturen (Ausnahmen: u. a. Sparkasse und Neutor Galerie) im Hauptzentrum; hohe Immobilienqualität und historische Fassadengestaltung in der Altstadt im Vergleich zur Immobilienqualität in der Neustadt (insb. Neustraße); zum Teil sehr heterogene Fassadengestaltung und Bebauungsstruktur in der Bahnstraße und Friedrich-Ebert-Straße sowie in den weiteren Nebenlagen; moderne Bebauung im Bereich des Bahnhofs (u. a. Wohnbebauung, Stadthaus); Neubau der Neutor Galerie wurde behutsam in die Innenstadt integriert (gleichmäßige Geschossigkeiten zwischen Neutor Galerie und angrenzenden Immobilien am Neutorplatz), Ausrichtung des Einkaufszentrums zur Neustraße; gewisse Trennwirkung der Friedrich-Ebert-Straße als städtebauliche Barriere aufgrund hoher Verkehrsbelastung (Frequenzrückgänge sind jedoch bereits in der mittleren Neustraße festzustellen)

Städtebauliches Erscheinungsbild



ansprechende Gestaltung der Haupteinkaufslage Neustraße, Begrünungselemente sowie neue Installation von Sitzmöglichkeiten und Blumenkästen entlang der Neustraße (entsprechend des Stadtmobiliars auf dem Neutorplatz), somit hohe Aufenthaltsqualität und Steigerung der Attraktivität; modernes Erscheinungsbild der Neutor Galerie; sauberes und städtebaulich attraktives Erscheinungsbild v. a. in der Altstadt; Passagen (Spiegel-Passage und Bohlen-Passage) wirken als unattraktive Räume; attraktives Erscheinungsbild setzt sich in der Bahnstraße, der Friedrich-Ebert-Straße sowie in weiteren Nebenlagen nicht vollständig fort (z. T. unattraktive Fassadengestaltung sowie eingeschränkte Aufenthaltsqualität); Aufenthaltsqualität wird in der Friedrich-Ebert-Straße aufgrund der hohen Verkehrsbelastung stark eingeschränkt



Durch die Eröffnung der Neutor Galerie konnte die Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereichs wesentlich verbessert werden: insbesondere das innerstädtische Leitsortiment Bekleidung wird durch entsprechende (großflächige) Angebotsstrukturen gestärkt, gleichzeitig werden jüngere Zielgruppen durch „moderne Marken“ verstärkt angesprochen; zudem ergänzt der Lebensmitteldiscounter in der Neutor Galerie das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln und der großflächige Expert-Fachmarkt stärkt das Angebot im langfristigen Bedarfsbereich; der neu hergerichtete Neutorplatz bietet Potenzial für Sitz- und Verweilmöglichkeiten sowie zur Einrichtung von Außengastronomiebereichen

Entwicklungsperspektive (Zukunftsfähigkeit)



klare Entwicklungsperspektive durch Masterplan Einzelhandel mitsamt Quartiersprofilierungsstrategie als Alternative zu einem klassischen Knochenmodell, funktionalen/städtebaulichen Entwicklungsempfehlungen und quartiersspezifischen Nutzungsoptionen für die Haupteinkaufslage

Gesamtbewertung



Das Hauptzentrum Innenstadt übernimmt eine bedeutende Versorgungsfunktion für das gesamte Stadtgebiet im Rahmen des mittelfristigen Versorgungsauftrags der Stadt Dinslaken. Die Einzelhandelsstruktur ist insbesondere durch Warengruppen des mittelfristigen Bedarfsbereichs geprägt. Zukünftig sollten weitere Einzelhandelsentwicklungen entsprechend der (vertiefenden) Entwicklungsziele auf die profilierten Quartiere konzentriert werden. Die weiteren Teillagen gelten aus städtebaulicher Sicht weiterhin als Teil des zentralen Versorgungsbereich, sollten zukünftig allerdings eher nicht als Ansiedlungsräume für strukturprägenden Handlungsnutzungen dienen.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); Kartengrundlage: Stadt Dinslaken; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Potenzialflächen

Aufgrund der weitestgehend geschlossenen Struktur im Hauptzentrum von Dinslaken sind zum Stand der Erarbeitung des vorliegenden Konzeptes keine größeren verfügbaren Potenzialflächen innerhalb der ZVB-Abgrenzung erkennbar, die ggf. zur Etablierung von zusätzlichen großformatigen Einzelhandelsstrukturen geeignet wären. Potenzialflächen ergeben sich in der Innenstadt von Dinslaken durch die bestehenden Leerstände (insb. in der Neustraße sowie im Obergeschoss der Neutor Galerie). Aus fachgutachterlicher Sicht sind Nachnutzungskonzepte entsprechend der Profilierung der einzelnen Quartiere gemäß des Masterplans Einzelhandel unter Berücksichtigung der Nutzungspotenziale (s. Abbildung 17) zu konzipieren. Zudem könnte eine Restrukturierung des Obergeschosses der Neutor Galerie, z. B. durch einen Ausbau des bestehenden Food Courts und einer Anreicherung mit nicht handelsbezogenen Nutzungen (z. B. Dienstleistungen, öffentliche Einrichtungen), erfolgen.

Neben den Potenzialflächen konnte bereits im Rahmen der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel eine Entwicklungsfläche (außerhalb der ZVB-Abgrenzung) identifiziert werden (s. Kartendarstellung), die allerdings in Abstimmung mit der Stadt Dinslaken für **nicht handelsbezogene Nutzungen** qualifiziert werden soll, sondern stattdessen für anderweitige Entwicklungen mit Innenstadtrelevanz (z. B. Freizeitnutzungen, Hotellerie) qualifiziert werden soll. Aufgrund ihrer Bedeutung für die Funktionsfähigkeit und Organisation des Hauptzentrums sowie für den Umgang mit dem in unmittelbarer Nähe verorteten Lebensmittelmarkt Aldi Süd wird die Entwicklungsfläche hier aufgeführt. Sie stellt allerdings kein Flächenpotenzial für die Ansiedlung weiterer Einzelhandelsnutzungen dar.

Quartiersprofilierung

Das Hauptzentrum von Dinslaken ist kein homogenes Gebilde, sondern kann in verschiedene Lagebereiche bzw. Quartiere differenziert werden. Aufgrund der fehlenden „klassischen“ Knochenstruktur der Haupteinkaufslage stellt die

Profilierung dieser Quartiere einen wichtigen Baustein zur zukunftsfähigen Entwicklung des zentralen Versorgungsbereichs dar. Die bereits im Rahmen des Masterplans Einzelhandel erarbeitete Profilierungsstrategie wird daher nachrichtlich in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept übernommen (s. Abbildung 17).

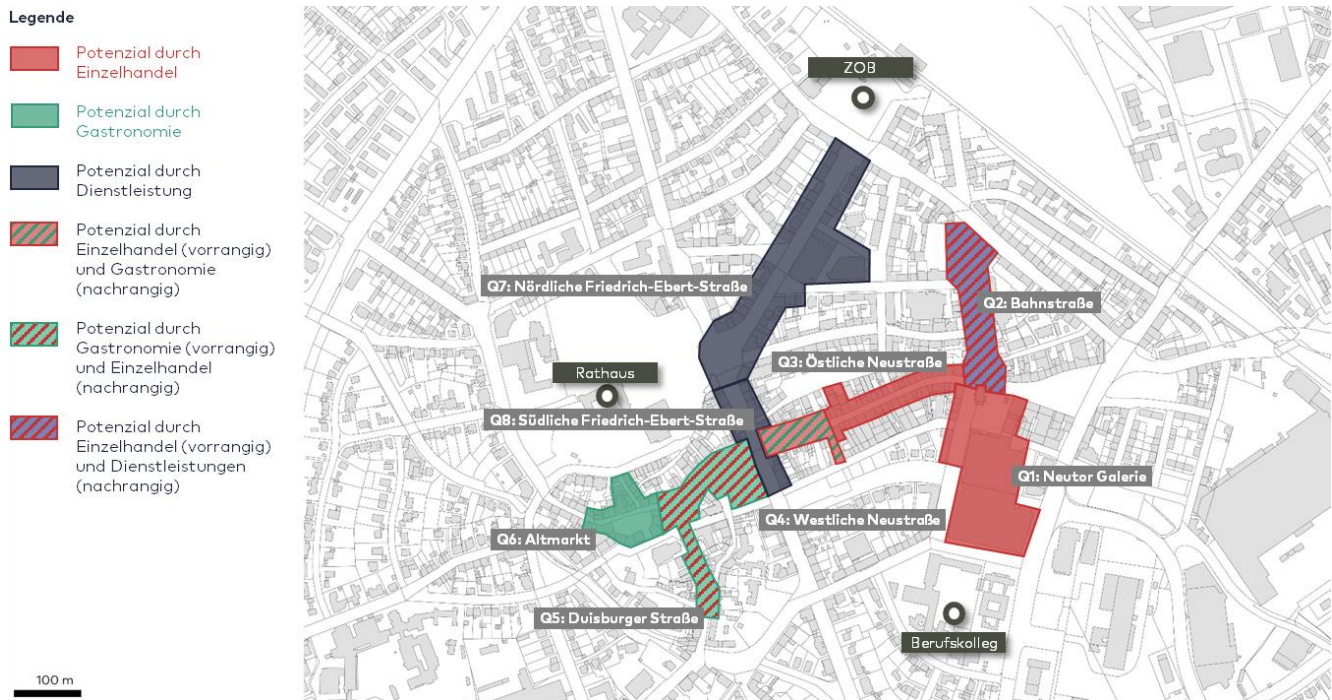


Abbildung 17: Quartiersabgrenzungen innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (nachrichtlich übernommen)

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: Stadt Dinslaken.

Aufgrund der geringen Bedeutung als Handelslagen der Innenstadt wurden die Nördliche Friedrich-Ebert-Straße (Q7) und Südliche Friedrich-Ebert-Straße (Q8) im Rahmen des Masterplans Einzelhandel nicht weiter als Quartiere profiliert. Die Beschreibung für die sechs Quartiere wird nachfolgend gemäß der Herleitung im Masterplan Einzelhandel unverändert übernommen:

Q1 Neutor Galerie: Ankunftsort Neutorviertel. Das Neutorviertel stellt mit der Neutor Galerie, dem Neutorplatz mit einer idealen Anbindung an die Neustraße sowie zahlreichen Parkmöglichkeiten den idealen Ankunftsort für eine Innenstadt-tour dar. Hier findet man die Handelsformate, die man auch erwartet – daneben Gastronomie im Fast Food bzw. Fast Casual Bereich. Freizeitorientierte Dienstleistungen (auch in der Neutor Galerie) und ein Spezialitätenmarkt als weitere Möglichkeit zur Belebung des Neutorplatzes runden das Erlebnis ab. Der Eingangsbereich zur Neustraße ist klar erkennbar und lockt mit ersten Angeboten.

Q2 Bahnstraße: Laut, lebendig, lebensfroh. Auch wenn die Angebote der Bahnstraße nicht den Geschmack aller Zielgruppen treffen – sie sind dennoch wichtig. Umso mehr ist eine weitere Spezialisierung auf junge Altersgruppen sowie eine punktuelle Erhöhung der Nutzungs- und Aufenthaltsqualität (insb. Parklets, Außenbestuhlung und Interieur von Imbiss-Gastronomie, Werbegestaltung) erforderlich. Der weiteren Ansiedlung von Vergnügungsstätten sollte planerisch begegnet werden.

Q3 Östliche Neustraße: Die Bummelmeile. Wenn Besucher:innen aufgrund der Neutor Galerie nach Dinslaken kommen, dann sollten sie aufgrund der Neustraße dort bleiben. Dies ist der Ort für serviceorientierten Einzelhandel – sowohl inhabergeführt als auch filialisiert. Hochwertige Angebote locken die Kund:innen

des möglichen Spezialitätenmarkts an und laden zu einem Besuch der quirligen Fußgängerzone mit Cafés und Bistros ein. Die Geschäfte und Immobilien sollten jedoch auch hinsichtlich ihres Auftritts und ihrer Gestaltung den erwarteten Ansprüchen genügen, welche im Rahmen des Masterplans genauer definiert werden. Für eine Aufwertung des öffentlichen Raums (insb. Stadtgrün) wird (bereits jetzt) aufgrund des begrenzten Platzes auf intelligente (z. T. auch vertikale oder temporäre) Lösungen zurückgegriffen.

Q4 Westliche Neustraße: Die Überraschungsbox. Die untere Neustraße macht aus der Not eine Tugend! Heute finden sich hier nur noch wenige Einzelhandelsbetriebe mit Strahlkraft. Zudem herrscht eine hohe Fluktuation im Nutzungsbesatz sowie eine für Dinslaken überdurchschnittlich hohe Leerstandsquote. Doch das durch den Strukturwandel sinkende Mietniveau ergeben sich neue Möglichkeiten für experimentellere und innovative Geschäftsmodelle in den Bereichen Handel, Gastronomie und Kulturwirtschaft – oder ein wilder Mix daraus. Hier soll der Raum geschaffen werden für spezialisierte und im hohen Maße individualisierte Angebote, die neugierig machen und die Besucher:innen zum Weiterschlendern motivieren – nicht ein Geschäft alleine, sondern die Vielfalt und Mischung der einzelnen Nutzungen. Anders als die obere Neustraße nimmt hier die stark dominierende Handelsprägung ab. Stattdessen sollen hier auch Hybridkonzepte und Gastronomienutzungen eine Rolle spielen und – als funktionaler Übergang – einen Vorgeschmack auf die Altstadt bieten. Dazu müssen allerdings die Passagen aufgewertet und der Wandel in enger Abstimmung mit den Immobilieneigentümer:innen begleitet werden.

Q5 Duisburger Straße: Genuss & frische Ideen. Die Altstadt wird langfristig kein klassischer Handelsstandort mehr sein. In Zukunft wird dieser Bereich (noch stärker) durch Gastronomie, freizeitorientierte und kulturnahe Dienstleistungen geprägt sein. So sollen sich die gastronomischen Betriebe insb. im gehobenen Segment weiterentwickeln und ein Angebot an Kneipen und Bars zur Belebung der Altstadt auch in den Abendstunden geschaffen werden. Neben diesem Profilkonzept kann jedoch auch urbane Produktion bzw. innenstadtaffines Gewerbe eine wichtige und wertvolle Rolle im Nutzungsmix spielen. Der Altstadt-Charme und die gastronomischen Betriebe können Standortfaktoren für Betriebe der Kultur- und Kreativwirtschaft oder Co-Working-Spaces sein – ganz nach dem Motto „Genuss & frische Ideen“. Eine Schlüsselfunktion für die weitere Profilierung der Lage kommt dabei sowohl der leerstehenden Immobilie (ehem. Tedi) sowie der Stadtbibliothek zu (siehe Schlüsselprojekte im Masterplan Einzelhandel).

Q6 Altmarkt: Die gute Stube. Die individuellen Einzelhandelsangebote am Altmarkt sollen erhalten bleiben – eine zentrale Rolle kommt jedoch zukünftig der Stärkung und gezielten Ansiedlung hochwertiger Gastronomiebetriebe zu. Dazu zählt auch die Stärkung und Weiterentwicklung von Themenmärkten und weiteren Events am Altmarkt. Durch eine Erweiterung des gastronomischen Angebotes mit Außengastronomie kann die hohe Aufenthaltsqualität des Altmarktes stärker in Wert gesetzt werden. Zudem können sich (z. B. bei der Ansiedlung eines Restaurants) Synergieeffekte mit den Veranstaltungsaktivitäten und kulturellen Angeboten (z. B. Lesegarten an der Stadtinformation) im Bereich des Stadtparks ergeben. Dazu sollte jedoch auch der Eingangsbereich zum Altmarkt (von der Seite des Stadtparks aus) selbstbewusster inszeniert werden. Flankiert werden können diese Nutzungen durch ladenähnliche Dienstleistungsbetriebe oder einen

Ausbau der (bereits in Ansätzen vorhandenen) Kreativwirtschaft, wie z. B. Ateliers für Künstler:innen oder Proberäume/ Studios für Musiker:innen. Der Altmarkt kann so das Aushängeschild für einen gelungenen Mix aus Wohnen, Arbeiten und Erlebnis sein, der die ganze Altstadt zukünftig prägen wird.

Entwicklungsziele und -empfehlungen für den zentralen Versorgungsbereich

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Hauptzentrums Innenstadt für die Gesamtstadt ist vor allem die Sicherung und Weiterentwicklung im Sinne der mittelzentralen Versorgungsfunktion eine künftige Herausforderung, aus welcher nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet werden. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Dinslaken, die einen Bezug zum Hauptzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE HAUPTZENTRUM INNENSTADT

- Stärkung der gesamtstädtischen Versorgungsfunktion für Güter aller Bedarfsstufen
- Sicherung der für die Funktion als Hauptzentrum unerlässlichen Magnetbetriebe
- Konzentration von frequenzintensiven Handelsnutzungen auf die dafür profilierten Quartiere
- quantitative und branchenspezifische Abrundung des (Einzelhandels-)Angebots entsprechend der Empfehlungen bzw. Quartiersprofilierung im Rahmen des Masterplans Einzelhandel
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen, inhabergeführten Fachgeschäften; gleichzeitig Sicherung und Stärkung sowie Ansiedlung weiterer Magnetbetriebe
- Schaffung von marktdäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände und Erschließung neuer Flächen

VERTIEFENDE EMPFEHLUNGEN HAUPTZENTRUM INNENSTADT (NACHRICHTLICH AUS MASTERPLAN EINZELHANDEL ÜBERNOMMEN)

Funktionsstruktur

- Konzentration der Einzelhandelsnutzungen auf die dafür vorgesehenen Lagebereiche (siehe Quartiersprofilierung)
- lagespezifische Profilierung der einzelnen Lagen gemäß der Quartiersprofilierung
- Ansiedlung von Systemgastronomie am Neutorplatz bzw. in der Neutor Galerie (mit L'Osteria bereits umgesetzt)
- vorrangige Etablierung von nachhaltigen Konzepten in Leerständen und nachrangig Etablierung von Zwischennutzungen oder Pop-Up-Konzepten (Mitwirkungsbereitschaft der Immo-
bileigentümer:innen vorausgesetzt)
- Sicherung des Wochenmarktes auf dem Altmarkt als wichtige Magnetnutzung

Angebotsportfolio

- Fokussierung der Entwicklung im Einzelhandel auf die Ansiedlung innovativer und individueller Konzepte
- Etablierung von Hybrid- und Mixed-Use-Konzepten in den dafür geeigneten Lagebereichen (siehe Quartiersprofilierung)
- Stärkung der (Außen-)Gastronomie in den dafür geeigneten Lagebereichen (siehe Quartiersprofilierung)

Nutzungsqualitäten

- Unterstützung durch niedrighschwellige Übergangslösungen (z. B. „Lego-Rampen“) bei Bedarf (Großteil der Ladenlokale bereits barrierefrei gestaltet)
- Verbesserung der Sichtbarkeit und Ladenlokalerschließung in Verbindung mit einer bewussten Umgestaltung und Verbesserung der Schaufenster- und Werbegestaltung durch Gewerbetreibende
- Schaffung von temporären Aufenthaltsflächen (z. B. durch Parklets)
- „kosmetische“ Aufwertung der Handelsfassaden (z. B. durch Bemalung oder Begrünung) durch Gewerbetreibende und Immobilieneigentümer:innen
- konsequente Umsetzung und Berücksichtigung der Gestaltungssatzung durch Gewerbetreibende
- Beratung und Förderung der Gewerbetreibenden für attraktive Schaufenster- und Werbegestaltung (z. B. durch Dekorations-Workshops)
- Etablierung gemeinsamer Gestaltungselemente entsprechend der Quartiersprofilierung und gemeinsame Umsetzung durch Gewerbetreibende
- Erweiterung der bestehenden Gestaltungssatzung zu einer Gestaltungsfibel durch Festlegung von Mindeststandards (insb. Begrünung) und Aufzeigen von konkreten Beispielen
- Unterstützung und Beratung zu einer attraktiven Gestaltung der Außengastronomiebereiche und Umsetzung der Gestaltungsmöglichkeiten durch die Gastronom:innen
- Sicherheit durch einheitliche Kernöffnungszeiten garantieren
- Anpassung der Öffnungszeiten an das Einkaufsverhalten der Kund:innen (Berücksichtigung von Berufstätigen), z. B. durch kürzere Mittagspausen an Wochentagen oder einzelne Tage ohne Mittagspause (dann ggf. dafür spätere Ladenöffnung)
- Anerkennung des frequenzstarken Samstags, z. B. durch Verlängerung der Öffnungszeiten (ggf. auch ohne Mittagspause); im Gegenzug ggf. Verkürzung der Öffnungszeiten an einem frequenzschwachen Wochentag

Stadtraumqualitäten

- Prüfung der Umgestaltung des Übergangsbereichs Friedrich-Ebert-Straße als Shared Space
- Aufwertung prägender Fassaden (in zentraler Lage) im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms
- Erneuerung der Beleuchtung und gestalterische Aufwertung der Passagen durch Immobilieneigentümer:innen (zur Herstellung der Sicherheit und Vermeidung von Vandalismus)
- Attraktivierung der Schaufenstergestaltung in den Passagen durch die angrenzenden Gewerbetreibenden zur Steigerung der Aufenthaltsqualität
- aktive Einbindung der Eigentümer:innen hinsichtlich Verbesserung von Sauberkeit und Sicherheit in den Passagen
- Nutzung der Spiegel-Passage zu Marketingzwecken (Spiegel werden bereits jetzt teilweise für Instagram genutzt)
- Verbesserung des Erscheinungsbildes durch professionelles Graffiti
- Attraktivierung und Umgestaltung des Bahnhofvorplatzes (u. a. attraktive Sitz- und Aufenthaltsmöglichkeiten, Begrünung)
- Schaffung grüner „Inseln“ in der Innenstadt aufgrund fehlender innerstädtischer Grünflächen, z. B. temporärer Stadtgarten, Einrichtung von Hochbeeten (konstante Pflege der Grünelemente erforderlich)
- Etablierung weiterer Grünelemente in der Fußgängerzone (z. B. Blumenkübel in den Eingangsbereichen der Ladenlokale)

Erreichbarkeit & Orientierung

- Einrichtung eines touristischen Wegeleitsystems
- klarer Gestaltungsduktus bei Beschilderung und Leitsystemen
- Erneuerung/Installation der Beschilderung an den Passagen
- Aushang eines Quartiersplans an der Litfaßsäule im Eingangsbereich der Duisburger Straße
- Etablierung visueller Gestaltungselemente, um Besucher:innen von der Neutor Galerie über die Neustraße in die Altstadt zu führen
- Hervorhebung/visuelle Ausweisung der Neustraße als Eingangstor in die Fußgängerzone
- klare Kennzeichnung und Attraktivierung der Passagen als Durchgänge zur Haupteinkaufslage
- stärkere Betonung der Eingangssituation zwischen Rathaus und Altstadt (Stadtter Ritterstraße) mittels eindeutiger Ausweisung als Eingang in die Altstadt
- weiterhin Erhebung von Parkgebühren zur Abwehr von Dauerparker:innen
- Höhe der Parkgebühren erscheint unter Berücksichtigung der zukünftig anzusprechenden Zielgruppen, der allgemeinen Zielstellungen und des Benchmarkings für angemessen
- ggf. Vereinheitlichung der Parkgebühren mit Parkhaus Neutor Galerie
- (temporäre) Reduzierung der straßenseitigen Stellplatzmöglichkeiten (insb. Bahnstraße) und Lenkung des Autoverkehrs zu größeren Parkflächen
- Etablierung eines Parkleitsystems zur einheitlichen Beschilderung für Parkmöglichkeiten
- Verbesserung der Übersichtlichkeit unterschiedlicher Anbieter zum Smart-Parking an Parkscheinautomaten
- Sensibilisierung von Gewerbetreibenden auf Möglichkeiten des Smart-Parkings (insb. Verlängerung der Parkdauer via Handy)
- ggf. Rabatt-/Gutscheinaktionen für Parkscheine beim Einkauf in der Innenstadt
- Sicherung der guten Anbindung der Dinslakener Innenstadt per MIV und ÖPNV
- Erhalt der Haupteinkaufslagen als Fußgängerzonen
- Etablierung von Hinweisschildern „Bitte keine Fahrräder abstellen!“ zur Vermeidung „wild“ abgestellter Fahrräder (v. a. in zentraler Lage)
- Einrichtung von E-Bike Ladestationen an zentralen Plätzen
- Etablierung eines Fahrradverleih-Anbieters entsprechend der Anbieter im Umland (z. B. metropolradruhr)

Immobilienqualitäten

- gezielte Umsetzung von Sanierungs- und Modernisierungsmaßnahmen durch die Immobilieneigentümer:innen
- verstärkte Bekanntmachung von niedrighschwelligen Angeboten zur Sanierungs- und Modernisierungsberatung sowie Förderberatung für Eigentümer:innen (im Rahmen des Hof- und Fassadenprogramms)
- Verstärkung der Unterstützung der Eigentümer:innen bei Sanierungsmaßnahmen durch weitere Intensivierung der Kontaktaufnahmen, insb. durch konkrete Ansprache von Eigentümer:innen sanierungsbedürftiger Immobilien
- Aufwertung der Fassadengestaltung insb. im Bereich des Neutorplatzes

Image & Marketing

- stetige Weiterentwicklung und Neuausrichtung bestehender Veranstaltungsformate zur Stärkung des Einzelhandels und Belebung der Innenstadt (Beispiele: Plettenberger Stadt-Dinner, Dortmund á la Carte, „Die Blaue Nacht“ in Nürnberg)
- stärkere Vernetzung der Veranstaltungsflächen (v. a. Altmarkt und Neutorplatz) bei größeren Events

- Verknüpfung von Aktionen mit Zielgruppen und Gewerbetreibenden der Dinslakener Innenstadt (z. B. Ostereiersuche in Schaufenstern)
- modularer Ausbau der städtischen Website dinslaken-erleben.de (Vorstellung der Gewerbetreibenden in kleinen Geschichten (digitales „Storytelling“), Bindung der Kund:innen zum lokalen Einkaufen in der Innenstadt, Vorstellung der einzelnen Quartiere und ihrer Qualitäten, Erarbeitung von Themen- oder Genussrouten für verschiedene Besuchsanlässe, Einrichtung der Website als Landing-Page für das öffentliche WLAN)
- Einrichtung öffentlichkeitswirksamer Marketingmaßnahmen im öffentlichen Raum und an öffentlichen Plätzen (z. B. Instagram-/Selfie-Hotspots)

Digitale Sichtbarkeit & Services

- Information an alle Gewerbetreibenden zur Option des Smart-Parkings (zur Weitergabe der Informationen an eigene Kund:innen)
- Einrichtung von Micro-Hubs an zentralen Orten in der Innenstadt zur Abholung von Einkäufen oder Zwischenlagerung eigener Einkäufe
- Einrichtung von Smart Terminals (z. B. Post oder Amazon) zur Erhöhung der Frequenzen
- „Dinslakener Schaufenster“: Bewerbung monatlich wechselnder Sonderangebote der lokalen Gewerbetreibenden auf dinslaken-erleben.de
- Einrichtung „digitales Schaufenster“ in leerstehenden Ladenlokalen (Passant:innen können das digitale Schaufenster über ihr eigenes Smartphone bedienen und sich somit über die Innenstadt informieren)
- Verknüpfung der Inhalte der neu aufgestellten Website mit digitalen Schaufenstern

6.1.4 Stadtteilzentrum Hiesfeld

Das Stadtteilzentrum Hiesfeld bildet neben dem Hauptzentrum Innenstadt den zweitgrößten zusammenhängenden, städtebaulich integrierten Geschäftsbe-
reich der Stadt Dinslaken und übernimmt eine wichtige Versorgungsfunktion inkl.
eines starken, identitätsbildenden Charakters für den Stadtteil Hiesfeld. Das
Stadtteilzentrum verfügt über ein sowohl funktional wie auch städtebaulich ho-
hes Gewicht und wurde ebenfalls in der Erarbeitung des Masterplans Einzelhandel
berücksichtigt. Die dort aufgeführten Entwicklungsempfehlungen werden daher
nachrichtlich in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept übernommen. Die Ab-
grenzung gemäß des EHZK 2014/2018 hat sich bewährt und wird im Rahmen der
Fortschreibung für den ZVB Stadtteilzentrum Hiesfeld, trotz des Wegfalls eines
strukturprägenden Betriebs im Süden des zentralen Versorgungsbereichs, unver-
ändert übernommen.

ZVB STADTTEILZENTRUM HIESFELD

Räumliche Analyse

Funktion

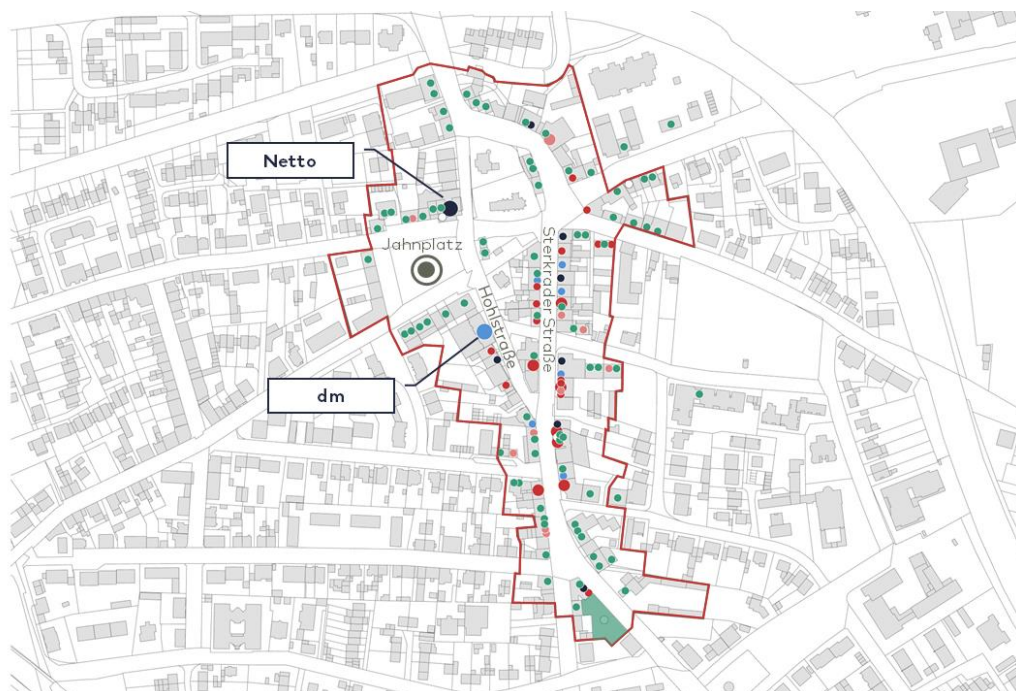
- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

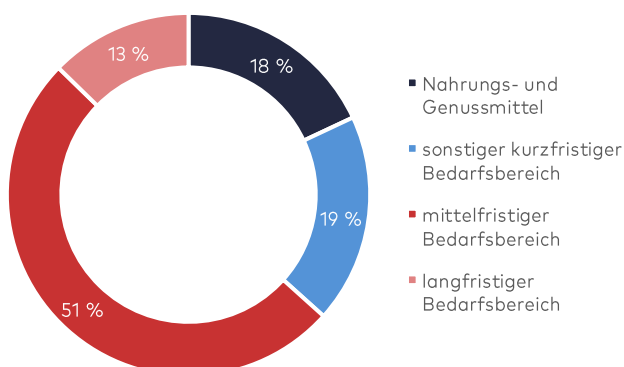
- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- ZVB-Abgrenzung EHK 2018
- ZVB-Abgrenzung EHK 2023
- Potenzialfläche



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Versorgungsbereich

Einwohner (Ortsteil Hiesfeld) 15.335

Relative Einwohnerentwicklung bis 2027 -0,9 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	47	14 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	4.800	4 %
Anzahl der Leerstände**	3	6 %
Zentrenergänzende Funktionen	80	-

Exemplarische städtebauliche Situation



Räumliche Integration

makroräumlich zentral im Ortsteil Hiesfeld (östliches Kerngebiet) verortet; Wohnbebauung umgibt den zentralen Versorgungsbereich hinsichtlich der mikroräumlichen Einordnung und ist somit als städtebaulich integriert zu bewerten

Verkehrliche Erreichbarkeit

Anbindung des Zentrums über die Karl-Heinz-Klingen-Straße/Oberhausener Straße im nördlichen Bereich und über die Hügelsstraße im südlichen Bereich gewährleistet; Sterkrader Straße und Hohlstraße als verkehrsberuhigte Zonen (Einbahnstraße) ausgewiesen; hinreichende Anbindung des Stadtteilzentrums Hiesfeld durch den ÖPNV (zentral gelegene Bushaltestelle „Hiesfeld Kirche“ und südlich gelegene Bushaltestelle „Sterkrader Straße“)

Versorgungsfunktion



zentraler Versorgungsbereich übernimmt vorrangig Versorgungsfunktion für den Ortsteil Hiesfeld; dem Hauptzentrum Innenstadt hierarchisch nachgeordnet; deutlich schwächeres funktionales Gewicht im Vergleich zum Hauptzentrum Innenstadt; Abgrenzung des Einzelhandelsangebots im Vergleich zum Hauptzentrum Innenstadt: Einzelhandelsangebot im Wesentlichen auf Bedürfnisse der Bürger des Ortsteils Hiesfeld ausgerichtet (vereinzelt jedoch auch Kunden aus dem Ruhrgebiet); dennoch ist von gewissen sortimentsbezogenen Konkurrenzbeziehung zum Hauptzentrum aufgrund einer nicht vollumfänglichen Angebotsbreite im Stadtteilzentrum auszugehen

Einzelhandelsbesatz



dichter Einzelhandelsbesatz konzentriert sich auf die mittleren Bereiche der Sterkrader Straße und der Hohlstraße; Kundenläufe zum südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs (ab Kanzlerstraße) aufgrund der abnehmenden Einzelhandelsdichte und geringeren Angebotsqualität eingeschränkt; stark abnehmende Einzelhandelsdichte im nördlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs sowie im Bereich des Jahnplatzes; fehlende Knochenstruktur aufgrund des Wegfalls des REWE City bzw. Umzug des Netto-Marktes (unattraktives Erscheinungsbild des ehem. Netto-Marktes); keine räumliche Konzentration von Leerständen

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



vorrangige Ausrichtung des Einzelhandelsangebotes auf den mittelfristigen Bedarfsbereich (insb. Leitsortiment Bekleidung); zudem Angebotsprägungen in den Sortimentsbereichen Nahrungs- und Genussmittel sowie Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken; niedriger Filialisierungsgrad aufgrund hohen Anteils an inhabergeführten Fachgeschäften; gut funktionierender Wochenmarkt ergänzt die Angebotsstruktur; zentraler Versorgungsbereich ist insbesondere durch kleinteilige Betriebsgrößenstruktur geprägt, Ansiedlungsbemühungen filialisierter Einzelhandelsnutzungen sind eingeschränkt; geringe Anzahl an Ankernutzungen im zentralen Versorgungsbereich

Zentrenergänzende Funktionen



zentraler Versorgungsbereich ist durch verschiedene zentrenergänzende Funktionen, mit einem hohen Anteil an einzelhandelsnahen Dienstleistungen, bereits gut ausgestattet; Stadtteilzentrum verfügt über ein imbissorientiertes Gastronomieangebot mit preisorientierten bis standardisierten Preisniveau; Agglomeration von Gastronomienutzungen im südlichen Teil des Stadtteilzentrums vorzufinden; Volksbank und Sparkasse als wichtige Ankernutzungen des Dienstleistungssektors

Städtebauliche Struktur



bandartige Struktur entlang der Geschäftsstraßen (Hohlstraße und Sterkrader Straße); Aufweitung der Struktur im Bereich der Dorfkirche und Bistro/Kiosk; Dorfkirche als städtebauliche Dominante; Jahnplatz als großflächige Platzsituation (Nutzung als kostenpflichtiger Parkplatz und Standort des Wochenmarktes); Kreuzungsbereich Sterkrader Straße/Kanzlerstraße: Trennwirkung zur Haupteinkaufslage der Sterkrader Straße durch städtebaulichen und funktionalen Bruch, somit deutliche Abnahme der Einkaufsatmosphäre

Städtebauliches Erscheinungsbild



Stadtteilzentrum durch kleinteilige Bebauungsstrukturen geprägt; attraktives Erscheinungsbild des Jahnplatzes sowie des Bereichs um Bistro/Kiosk aufgrund abgeschlossener Sanierungsmaßnahmen; Einfassung des Jahnplatzes durch angrenzende Bebauung verbesserungswürdig; abnehmende Attraktivität des Straßenraums sowie der Fassadengestaltung im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums

Markante Entwicklungen seit 2014/2018



Schließung des REWE City als wichtige Ankernutzung und einziger Lebensmittelmarkt im Ortsteil Hiesfeld (neben Netto-Markt); Umzug des Netto-Marktes in ehemaligen Leerstand des REWE City, dadurch strukturprägender Leerstand mit (noch) fehlender Entwicklungsperspektive und derzeit fehlender Ankerpunkt im Süden des zentralen Versorgungsbereichs (Einschränkung der Knochenstruktur)

Entwicklungsperspektive (Zukunftsfähigkeit)



Nachnutzung des ehem. Netto-Marktes durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs oder einer Mixed-Use-Immobilie mit frequenzsteigernden Nutzungen zum Erhalt der Knochenstruktur des Zentrums anzustreben; Stärkung und Weiterentwicklung der Einzelhandelsstruktur mit Fokussierung des Angebotes auf die Bedürfnisse der Bürger des Ortsteils

Das Stadtteilzentrum ist hinsichtlich der funktionalen und städtebaulichen Ausgestaltung in Teilen verbesserungswürdig, übernimmt für den Ortsteil Hiesfeld jedoch eine bedeutende Versorgungsfunktion. Der zentrale Versorgungsbereich sollte perspektivisch entsprechend der Entwicklungsziele, die im Rahmen des Masterplans Einzelhandel (insb. Konzentration der Einzelhandelsstrukturen auf den Bereich der Sterkrader Straße) erarbeitet wurden, profiliert und gestärkt werden. Die Nachnutzung des strukturprägenden Leerstands im südlichen Teil des zentralen Versorgungsbereichs zum Erhalt der Knochenstruktur sollte dabei höchste Priorität haben.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); Kartengrundlage: Stadt Dinslaken; Fotos: Stadt + Handel; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt; ** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

Potenzialflächen

Durch die Verlagerung des Netto-Marktes an den ehemaligen Standort des REWE-City ergibt sich im südlichen Bereich des zentralen Versorgungsbereichs aufgrund des derzeitigen Leerstands eine Potenzialfläche (s. Kartendarstellung). Eine Nachnutzung der Bestandsimmobilie aufgrund der gering frequentierten Lage und nicht marktadäquater Verkaufsflächendimensionierung der Bestandsimmobilie könnte sich zukünftig als Herausforderung erweisen. Nach Möglichkeit ist eine Sanierung bzw. ein Neubau der Immobilie anzustreben. Aus fachgutachterlicher Sicht ist die Nachnutzung durch die Ansiedlung eines Einzelhandelsbetriebs oder einer Mixed-Use-Immobilie mit frequenzsteigernden Nutzungen zum Erhalt der Knochenstruktur des Zentrums anzustreben. Im Zusammenspiel mit einer perspektivischen Aufwertung des öffentlichen Raums sowie der Qualifizierung der gastronomischen Nutzungen im Umfeld besteht das Potenzial für einen attraktiven Gegenpol zum Marktplatz.

Allgemeine Entwicklungsziele und -empfehlungen

Aufgrund der Versorgungsfunktion des Stadtteilzentrums für den Ortsteil Hiesfeld, werden nachfolgende Erhaltungs- und Entwicklungsziele abgeleitet. Diese sollen in allen städtebaulichen und stadtentwicklungspolitischen Planungen der Stadt Dinslaken, die einen Bezug zum Stadtteilzentrum aufweisen, berücksichtigt werden.

ENTWICKLUNGSZIELE STADTTEILZENTRUM HIESFELD

- Stärkung der stadtteilspezifischen Versorgungsfunktion für Güter des kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereichs
- Sicherung des für die Funktion des Stadtteilzentrums unerlässlichen Lebensmittelmarkts
- quantitative und branchenspezifische Abrundung des Einzelhandelsangebotes
- Sicherung und Stärkung der Vielfalt an kleinen (inhabergeführten) Fachgeschäften entsprechend der Profilierungsziele im Rahmen des Masterplans Einzelhandel (s. vertiefende Empfehlungen für das Stadtteilzentrum Hiesfeld)
- Erhalt und Weiterentwicklung der Funktionsmischung aus Einzelhandel, Gastronomie und Dienstleistung ergänzt durch Wohnen
- Schaffung von marktadäquaten und zukunftsfähigen Flächen durch Nachnutzung bestehender Leerstände und Erschließung neuer Flächen (insb. Nachnutzung der Potenzialfläche)

VERTIEFENDE EMPFEHLUNGEN STADTTEILZENTRUM HIESFELD (NACHRICHTLICH AUS MASTERPLAN EINZELHANDEL ÜBERNOMMEN)

Funktionsstruktur

- Konzentration von Einzelhandelsnutzungen entlang der Sterkrader Straße
- Verdichtung der Nutzungen im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums (bis Rolandstraße) zur Reduzierung des funktionalen Bruchs
- Etablierung weiterer Gastronomienutzungen im Bereich des Jahnplatzes (Synergieeffekte mit Wochenmarkt möglich); gezielte Ansiedlung fehlender Betriebstypen am Jahnplatz (u. a. Bistro, Kneipe)
- Erhalt und Stärkung wichtiger Frequenzbringer (Lebensmittelmärkte) zur Stärkung der Knochenstruktur
- Weiterentwicklung und konsequente Stärkung des Wochenmarktes (z. B. Etablierung weiterer gastronomischer Angebote)

Angebotsportfolio

- Profilierung des Stadtteilzentrums hinsichtlich inhabergeführter Einzelhandelsbetriebe
- Ausweitung des Einzelhandelsangebots hinsichtlich der Bedürfnisse der Hiesfelder (Fokus auf Regionalität, Produkte mit Mühlendorf-Charakter etc.)

Nutzungsqualitäten

- Umsetzung von Attraktivierungsempfehlungen zur Verbesserung der Schaufenster- und Werbegestaltung durch die Gewerbetreibenden
- Unterstützung der Gewerbetreibenden durch Workshop für eine attraktive Schaufenster- und Werbegestaltung
- Etablierung gemeinsamer Gestaltungselemente zur Identitätsstärkung des Stadtteilzentrums (z. B. Aufkleber in Schaufenstern mit Symbol der Mühle) und Beteiligung aller Gewerbetreibenden bei der Umsetzung
- Aufwertung der Fassadengestaltung im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums (ab Kanzlerstraße)
- Modernisierung prägender Fassaden (insb. im Bereich des Jahnplatzes und der Sterkrader Straße): u. a. südlich angrenzende Bebauungsstruktur Marschallstraße, Gebäude Sterkrader Straße 253 und 261

Stadtraumqualitäten

- städtebauliche Aufwertung der Immobilien sowie des öffentlichen Raums im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums
- Verdichtung der Nutzungen im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums (bis Rolandstraße) zur Reduzierung des funktionalen Bruchs
- Ansiedlung weiterer Gastronomiebetriebe am Jahnplatz zur Nutzung der städtebaulichen Qualität als zentrale Mitte

Erreichbarkeit & Orientierung

- Steigerung der Sichtbarkeit der Eingangssituationen im nördlichen Bereich Richtung Sterkrader Straße sowie im südlichen Bereich des Stadtteilzentrums (Kreuzungsbereich Sterkrader Straße/Rolandstraße)
- Ausweisung wichtiger Plätze und Nutzungen (u. a. Jahnplatz, Bürgerbüro)
- Prüfung der Taktung der Buslinien
- Ausweitung der Verkehrsberuhigung insb. in den nördlichen Bereich der Sterkrader Straße
- Prüfung einer durchgehenden Verkehrsberuhigung in den südlichen Bereich des Stadtteilzentrums bis Rolandstraße; somit Stärkung des städtebaulichen Zusammenhangs und Hervorhebung der Sterkrader Straße als Hauptverbindungsachse des Stadtteilzentrums

Immobilienqualitäten

- bei zukünftigen Leerständen wird empfohlen diese hinsichtlich der Profilierungsansätze für das Stadtteilzentrum Hiesfeld mit inhabergeführtem Einzelhandel nachzunutzen
- im Bereich der Dorfkirche sind aufgrund der attraktiven Lage und städtebaulichen Gestaltung gastronomische Nutzungen empfehlenswert (aktuell Neuansiedlung eines Restaurants im ehem. Mühlencafé)

Image & Marketing

- verstärkte Durchführung von Veranstaltungen zur Stärkung der Identität und Identifikation der Bürger mit dem Stadtteil (z. B. Stadtteilstefest unter Einbeziehung des Wochenmarktes oder anderer Marktevents)

- bewusstes Aufgreifen identitätsstiftender Themen, wie bspw. Mühle, zur weiteren Imagebildung des Stadtteilzentrums
- Etablierung eines Willkommensangebots (z. B. Gutscheinheft, Willkommenspaket) für Hiesfelder Neubürger oder Integration des Stadtteils in bestehende Aktion im Rahmen des Dinslaken Willkommens-Scheckheftes
- Vorstellung der einzelnen Händler und Gewerbetreibenden auf der Website der Werbegemeinschaft Hiesfeld

Digitale Sichtbarkeit & Services

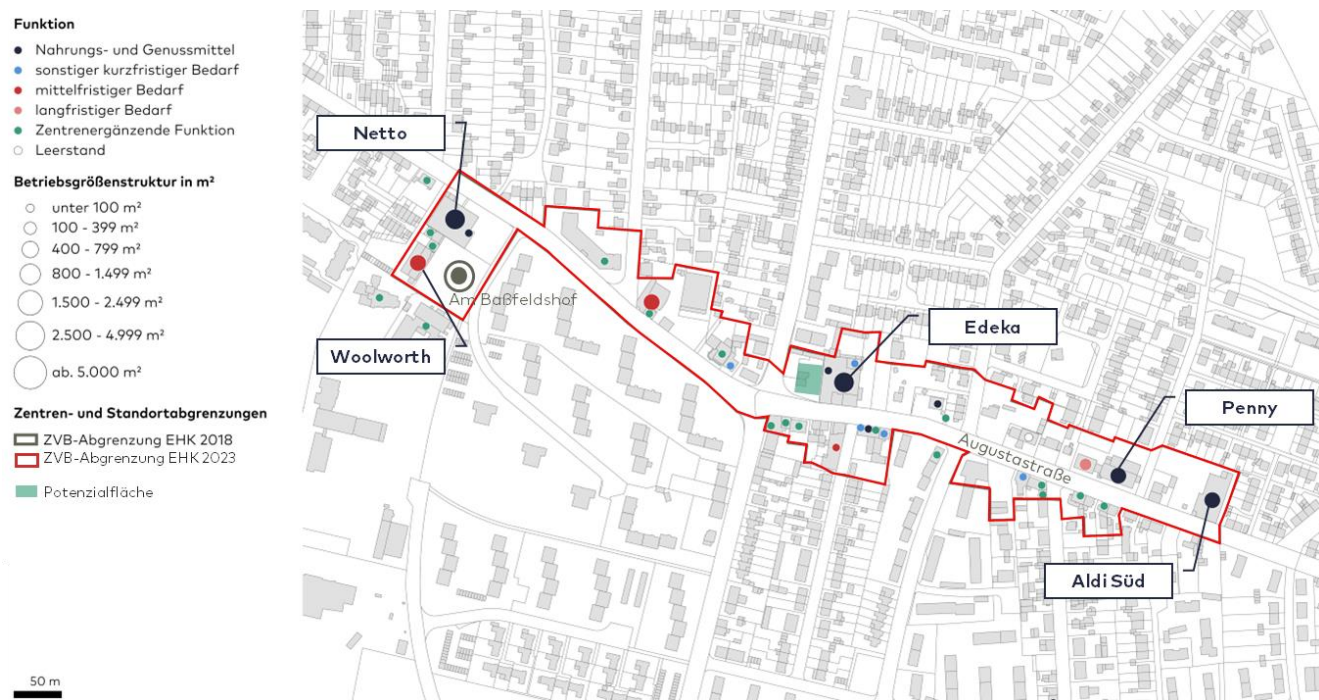
- Ausbau der Website der Werbegemeinschaft Hiesfeld: neben Veranstaltungen sollten auch Angebote und Besonderheiten des Stadtteilzentrums beworben werden
 - (Sonder-)Angebote und Aktionen der Einzelhändler
 - Neueröffnungen oder Konzeptänderungen von Gastronomen
 - Vorstellung der Händler, Gastronomen und Dienstleister zur Erhöhung und Unterstützung der digitalen Sichtbarkeit der Gewerbetreibenden
 - ggfs. Angebote und Besonderheiten des Wochenmarktes sowie Vorstellung des einzelnen Marktbesucher
 - Informationen rund um das Thema Mühle

6.1.5 Nahversorgungszentren

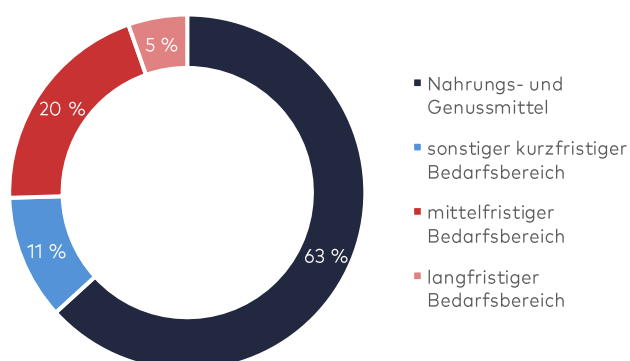
Im Rahmen des EHZZ 2014/2018 wurden zwei Standortbereiche als Nahversorgungszentren ausgewiesen. Im Rahmen der Konzeptfortschreibung wird eine Neubewertung der Standortbereiche hinsichtlich ihrer Ausweisung als Nahversorgungszentren vorgenommen. Die Neubewertung basiert auf den nachfolgenden Analyseergebnissen und umfasst einerseits eine Bewertung der bestehenden Strukturen und andererseits eine Bewertung der zukünftigen Entwicklungsmöglichkeiten. Auf Basis der Bewertungen wird abschließend beurteilt, welche Funktion die Bereiche im Standortgefüge der Stadt Dinslaken übernehmen sollen und wie sie konzeptionell einzuordnen sind.

ZVB NAHVERSORGUNGSZENTRUM AUGUSTASTRAßE

Räumliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Versorgungsbereich

Einwohner (Ortsteile Bruch und Lohberg*)	18.161
Relative Einwohnerentwicklung bis 2027	-0,9 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe**	17	5 %
Gesamtverkaufsfläche in m²**	5.400	5 %
Anzahl der Leerstände***	1	6 %
Zentrenergänzende Funktionen	15	-

Räumliche Integration

östliche Lage im Ortsteil Bruch; nördlich des ZVB Hauptzentrum Innenstadt gelegen; mikroräumlich in umgebende Wohnbebauung eingebettet und somit städtebaulich integriert

Verkehrliche Erreichbarkeit

autokundenorientierte Lage, Erreichbarkeit über Augustastraße gesichert; strukturprägende Betriebe stellen umfassendes Stellplatzangebot zur Verfügung; ÖPNV-Erreichbarkeit über Bushaltestellen „Dinslaken Baßfeldhof“ und „Dinslaken Katharinenstraße“ gesichert

Versorgungsfunktion

Nahversorgungszentrum versorgt vorrangig den Ortsteil Bruch und in Teilen den Ortsteil Lohberg; autokundenorientierte Lage sowie umfängliches Lebensmittelangebot sichern eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus; das Zentrum verfügt aufgrund des fehlenden Drogeriefachmarktes über keinen vollumfänglichen nahversorgungsrelevanten Angebotsmix; die räumliche Nahversorgungssituation kann im Ortsteil Bruch durch die Angebotsstrukturen des Zentrums nicht vollständig gewährleistet werden (s. Kapitel 6.2.3)

Einzelhandelsbesatz

aufgelockerter Einzelhandelsbesatz und geringe Einzelhandelsdichte entlang der Augustastraße; insbesondere der westliche Bereich am Baßfeldhof setzt sich aufgrund des nicht durchgängigen Einzelhandelsbesatzes vom Zentrum ab; Einzelhandelsbesatz kennzeichnet sich im Wesentlichen durch vier Lebensmittelbetriebe (drei Lebensmitteldiscounter und ein

Lebensmittelsupermarkt) sowie einen Bekleidungsfachmarkt als weiteren Magnetbetrieb; diese verteilen sich über das gesamte Nahversorgungszentrum; das Nahversorgungszentrum verfügt ausschließlich über einen Leerstand

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



die Einzelhandelsbetriebe des zentralen Versorgungsbereichs weisen über den kurzfristigen Bedarfsbereich hinaus, mit Schwerpunkt in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel, keine nennenswerten umfänglichen Angebotsstrukturen im mittel- bis langfristigen Bedarfsbereich auf; das Zentrum verfügt zudem über keinen Drogeriefachmarkt, welcher das Angebot im kurzfristigen Bedarfsbereich komplementieren könnte; Branchenmix ist insgesamt als überwiegend discountorientiert zu bezeichnen; Einzelhandelsstruktur wird einmal wöchentlich um Angebote des Wochenmarktes (auf dem Parkplatz am Baßfeldshof) ergänzt; Betriebsgrößenstruktur kennzeichnet sich vorrangig durch die vier großflächigen Lebensmittelbetriebe, welche zum Teil nicht mehr marktgerecht aufgestellt sind (insb. Lebensmitteldiscounter)

Zentrenergänzende Funktionen



Einzelhandelsstrukturen werden insbesondere durch einzelhandelsnahe Dienstleistungen ergänzt; zentrenergänzende Funktionen verteilen sich punktuell im gesamten Zentrum; Gastronomienutzungen als überwiegend imbiss- und preisorientiert zu bezeichnen; zentrenergänzende Funktionen tragen im Vergleich zu bestehenden Einzelhandelsnutzungen nicht wesentlich zum funktionalen Gewicht des Nahversorgungszentrums bei

Städtebauliche Struktur



bandartige Struktur des Nahversorgungszentrums mit einer Länge von rd. 900 m; aufgrund der Distanzen erfolgt die Fortbewegung innerhalb des Zentrums vorrangig mit dem eigenen Pkw (autokundenorientierte Lage); Zentrum wird nicht durchgehend durch eine Blockrandbebauung eingefasst; insbesondere im südwestlichen Bereich wird die Kompaktheit des zentralen Versorgungsbereichs durch die L-förmige Zeilenwohnbebauung stark aufgelockert

Städtebauliches Erscheinungsbild



die vorwiegend funktionale Gestaltung und hohe Verkehrsbelastung schränken die Aufenthaltsqualität sowie die Einkaufsatmosphäre stark ein; durch die eingeschränkte Aufenthaltsqualität werden bestehende Wegeverbindungen nicht vollumfänglich genutzt und der Pkw bevorzugt; das Zentrum weist keine besondere städtebauliche Qualität (u. a. Platzsituationen o. Ä.) auf; Grünstrukturen sind straßenbegleitend entlang der Augustastraße vorzufinden

Markante Entwicklungen seit 2014/2018



keine markanten Entwicklungen ersichtlich: keine wesentlichen Veränderungen der Bestandsstrukturen, diese sind im Vergleich zum EHZZ 2014/2018 in Teilen als nicht mehr vollumfänglich marktgängig zu bezeichnen

Entwicklungsperspektive (Zukunftsfähigkeit)



Lebensmittelmärkte sind vor dem Hintergrund aktueller marktgängiger Verkaufsflächenausstattungen zu stärken, sofern sich Flächenpotenziale eröffnen sollten (derzeit nur begrenzte Flächenpotenziale ersichtlich); für den Edeka-Markt besteht bereits eine Entwicklungsmöglichkeit auf der Potenzialfläche (s. Kartendarstellung); zudem Prüfung zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zur Komplementierung des Nahversorgungsangebotes (unter der Berücksichtigung perspektivischer Flächenpotenziale, s. Entwicklungsziele)

Gesamtbewertung



Das Nahversorgungszentrum Augustastraße übernimmt weiterhin eine wichtige Versorgungsfunktion für den Ortsteil Averbruch. Insbesondere hinsichtlich der städtebaulichen Struktur und des Erscheinungsbildes eröffnen sich Optimierungspotenziale, zur Stärkung der Aufenthaltsqualität im Zentrum. Um die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereichs auch in Zukunft aufrechtzuerhalten, sind die Bestandsstrukturen hinsichtlich eines vollumfänglich und nahversorgungsrelevanten Angebotsmixes weiterzuentwickeln, sofern Flächenpotenziale zur Verfügung stehen sollten. Die Weiterentwicklung des Edeka-Marktes ist insbesondere vor dem Hintergrund des stark discountorientierten Angebotes zu befürworten.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); Kartengrundlage: Stadt Dinslaken; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * der Ortsteil Lohberg wird nur in Teilen durch das Nahversorgungszentrum Augustastraße mitversorgt; ** anteilig bezogen auf Gesamtstadt; *** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM AUGUSTAstraße

- Erhalt und Stärkung der als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmärkte
- Prüfung der Möglichkeit zur bedarfsgerechten Erweiterung der nicht mehr vollumfänglich marktgängigen Lebensmitteldiscounter
- Prüfung der Möglichkeit zur Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes zur Komplettierung des nahversorgungsrelevanten Angebotsmixes, sofern sich Flächenpotenziale eröffnen sollten (aufgrund eingeschränkter absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven jedoch nur nach

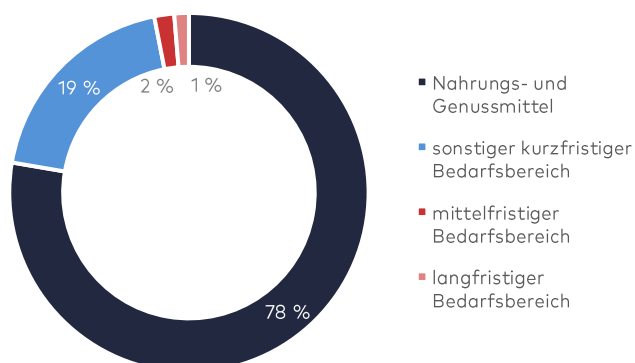
eingehender Prüfung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen – insbesondere, falls es sich um keine innerstädtische Verlagerung handeln sollte)

- Modernisierung des bestehenden vollsortimentierten Lebensmittelangebotes (Potenzialfläche)
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell und branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Haupt- und Stadtteilzentren)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen

Räumliche Analyse



Verkaufsfläche nach Bedarfsstufen



Versorgungsbereich

Einwohner (Ortsteil Averbruch) 6.277

Relative Einwohnerentwicklung bis 2027 -0,9 %

Einzelhandelsstruktur	absolut	anteilig
Anzahl der Betriebe*	4	1 %
Gesamtverkaufsfläche in m²*	800	1 %
Anzahl der Leerstände**	0	-
Zentrenergänzende Funktionen	4	-

Räumliche Integration

makroräumlich zentral im Ortsteil Averbruch gelegen (südliches Kerngebiet); mikroräumlich ist das Nahversorgungszentrum in Wohnbebauung eingebettet; im westlichen Bereich grenzen die Averbruchschule sowie ein Bolzplatz an das Zentrum

Verkehrliche Erreichbarkeit

Nahversorgungszentrum ist im Wesentlichen über die Averbruch-/Buchenstraße angeschlossen, allerdings keine stark ausgeprägte autokundenorientierte Lage; ÖPNV-Erreichbarkeit in unmittelbarer Nähe über die Bushaltestelle „Dinslaken Weststraße“ gewährleistet

Versorgungsfunktion

zentraler Versorgungsbereich übernimmt in Teilen eine nicht vollumfängliche Versorgungsfunktion mit Schwerpunkt Nahversorgung für den Ortsteil Averbruch; räumliche Versorgungsfunktion ist aufgrund der geringen Nutzungsdichte und dem geringen städtebaulichen Gewicht als eingeschränkt zu bezeichnen; durch die stark discountorientierte Ausrichtung ergibt sich zudem ein qualitatives Nahversorgungsdefizit für das südliche Stadtgebiet

Einzelhandelsbesatz

funktionales Gewicht aufgrund geringer Anzahl an großflächigen Angebotsstrukturen und einer geringen Einzelhandelsdichte als unzureichend zu bewerten; zentraler Versorgungsbereich verfügt nur über einen Magnetbetrieb (Lebensmitteldiscounter Netto)

Branchenmix und Betriebsgrößenstruktur



Einzelhandelsbetriebe mit Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel nahezu ausschließlich im Zentrum vertreten; zudem macht die ansässige Apotheke einen Großteil des Anteils im kurzfristigen Bedarfsbereich aus; mittel- bis langfristige Bedarfsbereiche werden ausschließlich über die Randsortimente der Betriebe in einem sehr geringen Umfang abgedeckt; Lebensmitteldiscounter als einziger großflächiger Anbieter im Zentrum, welcher hinsichtlich der Verkaufsflächenausstattung jedoch nicht vollumfänglich marktgerecht aufgestellt ist; Branchenmix insgesamt als einseitig und vorrangig discounterorientiert zu bewerten

Zentrenergänzende Funktionen



Einzelhandelsstrukturen werden um drei einzelhandelsnahe Dienstleistungen und eine Gastronomienutzung ergänzt; Nutzungen stellen als zentrenergänzende Funktionen kein vollumfängliches Angebot für einen zentralen Versorgungsbereich dar; die Obergeschosse des Lebensmitteldiscounters sind mit Wohnnutzungen ausgestattet

Städtebauliche Struktur



Nahversorgungszentrum weist kein hohes städtebauliches Gewicht auf; städtebauliche Struktur beschränkt sich auf die Bebauungsstruktur der Einzelhandelsbetriebe sowie zentrenergänzenden Funktionen, welche teilweise durch Wohnnutzungen ergänzt werden; Aufenthaltsqualität aufgrund des Parkplatzes und der rückwärtigen Fassaden des Netto-Marktes im nördlichen Bereich stark eingeschränkt

Städtebauliches Erscheinungsbild



zentraler Versorgungsbereich weist keinen typischen „Zentrencharakter“ auf; die Einkaufsatmosphäre wird aufgrund der städtebaulichen Struktur (u. a. fehlende Sitzmöglichkeiten, stark funktional ausgerichtete Gestaltung) eingeschränkt; Erscheinungsbild der Fassadengestaltung und Bebauungsstrukturen als überwiegend attraktiv zu bewerten

Markante Entwicklungen seit 2014/2018



Entwicklung der Potenzialfläche (südwestlich des Netto-Marktes), welche im Rahmen des EHZK 2014/2018 ausgewiesen wurde: Ansiedlung von Wohnnutzungen, die die städtebauliche Integration des Standortes begünstigen; hinsichtlich der Einzelhandelsstrukturen sind keine markanten Entwicklungen ersichtlich

Entwicklungsperspektive (Zukunftsfähigkeit)



der westlich angrenzende Bolzplatz wird im Rahmen der Fortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts in die ZVB-Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Buchenstraße als Potenzialfläche integriert; entsprechende Entwicklungs- bzw. Aktivierungsmöglichkeiten sind zu prüfen (z. B. bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Lebensmitteldiscounters auf der Potenzialfläche und Ansiedlung eines Betriebs mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment am ehem. Standort; oder Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters auf der Potenzialfläche)

Gesamtbewertung



Das Nahversorgungszentrum Buchenstraße wird im Kontext der definierten Entwicklungsperspektive fortgeschrieben. Dies setzt allerdings sowohl eine bedarfsgerechte Modernisierung und Erweiterung des Lebensmitteldiscounters als auch die Ansiedlung mindestens eines weiteren strukturprägenden Nahversorgungsbetriebs voraus. Dafür ist eine Aktivierung der identifizierten Potenzialfläche erforderlich. Sollte diese Entwicklungsstrategie innerhalb der Geltungsdauer dieses Konzeptes nicht erfolgreich sein, sollte der zentrale Versorgungsbereich im Rahmen der nächsten Fortschreibung aufgelöst und als Nahversorgungsstandort ausgewiesen werden.

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); Kartengrundlage: Stadt Dinslaken; Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * anteilig bezogen auf Gesamtstadt;

** anteilige Leerstandsquote bezogen auf Standortbereich.

ENTWICKLUNGSZIELE NAHVERSORGUNGSZENTRUM BUCHENSTRASSE

- Modernisierung und Erweiterung des als Frequenzbringer unerlässlichen Lebensmittelmarktes
- Fokus auf nahversorgungsrelevante Sortimente, dabei insbesondere bedarfsorientierte Angebotsergänzung
- Attraktivierung des Angebotes im Bereich des erweiterten Grundbedarfs (Fachgeschäfte)
- Ergänzung um zentrenrelevante Einzelhandelsangebote nur gezielt punktuell und branchenspezifisch (ohne negative Auswirkungen auf die hierarchisch übergeordneten Haupt- und Stadtteilzentren)
- Erhalt und qualitative Weiterentwicklung mit zentrenergänzenden Funktionen
- Prüfung der Möglichkeit der Ansiedlung eines weiteren nahversorgungsrelevanten Betriebes (z. B. Supermarkt, Getränkemarkt)

6.2 NAHVERSORGUNGSKONZEPT

Neben den zentralen Versorgungsbereichen wurden im Rahmen des EHZK 2014/2018 Nahversorgungsstandorte ausgewiesen, welche nachfolgend geprüft werden. Bei Nahversorgungsstandorten handelt es sich um Einzelhandelsstandorte von Lebensmittelmärkten (sowie zum Teil ergänzenden kleinteiligen Einzelhandelsbetrieben), die eine strukturell bedeutsame Nahversorgungsfunktion übernehmen, aber nicht die rechtlichen Anforderungen an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen (siehe dazu auch Kapitel 6.1.1). Die gezielte Ausweisung solcher Nahversorgungsstandorte und die nähere planerische Befassung mit ihnen tragen begünstigend dazu bei, die Nahversorgung in der Stadt Dinslaken dauerhaft zu sichern sowie gezielt und nachfragegerecht weiterzuentwickeln.

6.2.1 Gesamtstädtische Nahversorgungsstruktur

Aufgrund der hohen Bedeutung der Nahversorgungsangebote für das tägliche Versorgungsverhalten der Bürgerschaft wird die Nahversorgungsstruktur der Stadt Dinslaken im Folgenden vertieft analysiert. Im Blickpunkt steht hierbei, ob und inwieweit die Nahversorgung **quantitativ**, **qualitativ** und **räumlich** gewährleistet wird.

Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Dinslaken

Die Stadt Dinslaken weist insgesamt eine Verkaufsfläche von rd. 26.700 m² in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel bzw. von rd. 6.200 m² in der Warengruppe Drogerie/Parfümerie/Kosmetik, Apotheken²¹ auf, was einer Verkaufsflächenausstattung von rd. 0,39 m² je Einwohner (Nahrungs- und Genussmittel) bzw. rd. 0,09 m² je Einwohner (Drogeriewaren) entspricht. Mit diesem quantitativen Ausstattungsniveau liegt Dinslaken in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel leicht unter dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,41 m² je Einwohner²². In der Warengruppe Drogeriewaren ist das Ausstattungsniveau im Vergleich zum Bundesdurchschnitt als leicht überdurchschnittlich zu bezeichnen (Bundesdurchschnitt rd. 0,08 m² je Einwohner²³).

Die Zentralität von rd. 87 % in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel verdeutlicht, dass die lokale Kaufkraft nicht vollständig im Stadtgebiet gebunden werden kann. Im Bereich Drogeriewaren kann hingegen ein großer Teil der Kaufkraft mit einer Zentralität von rd. 103 % im Stadtgebiet gebunden werden. Es ist zudem von gewissen Kaufkraftzuflüssen aus dem Umland auszugehen, die mit den guten Versorgungsstrukturen und mit den sozioökonomischen Rahmenbedingungen (insb. Pendlerverflechtungen) zu begründen sind. Tabelle 10 fasst die relevanten Rahmenbedingungen zusammen und schließt mit einer Bewertung der quantitativen und qualitativen Nahversorgungssituation in Form einer Ampel²⁴.

²¹ Die Warengruppe wird in diesem Kapitel aufgrund der Lesbarkeit im Folgenden mit Drogeriewaren abgekürzt.

²² Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; Verkaufsflächen strukturprägender Anbieter (VKF > 400 m²); inkl. Non-Food-Flächen; ohne reine Getränkemärkte.

²³ Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis laufender Erhebungen.

²⁴ Bewertungsskala: ●●● = hohe Qualität bzw. geringer Handlungsbedarf, ●●● = mittlere Qualität bzw. mittlerer Handlungsbedarf, ●●● = geringe Qualität bzw. hoher Handlungsbedarf; um die ortsspezifischen Gegebenheiten individuell zu bewerten, werden zudem Abstufungen (grün/gelb, gelb/rot) hinsichtlich der Bewertungsskala vorgenommen.

Tabelle 10: Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Dinslaken

Ausstattungsmerkmal	Nahrungs- und Genussmittel	Drogeriewaren*
Einwohner (inkl. Entwicklung bis 2027)	69.159 (-0,9 %)	
Sortimentsspezifische Verkaufsfläche in m ²	26.700	6.200
Verkaufsflächenausstattung in m ² je Einwohner	0,39	0,09
Sortimentsspezifische Zentralität	87 %	103 %

Betriebstypenmix	2 x	Verbrauchermarkt/SB-Warenhaus	4 x	Drogeriefachmarkt
	3 x	Lebensmittelsupermarkt	33 x	sonstige Drogeriewaren-geschäfte*
	14 x	Lebensmitteldiscounter		
	11x	sonstige Lebensmittelmärkte		
	4x	Getränkemarkt		

Quantitative Nahversorgungssituation



Qualitative Nahversorgungssituation



Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Betriebe/Verkaufsfläche: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Einwohner: Einwohnerbestandsdatei des KRZN (Stand: 31.12.2021); Verkaufsfläche auf 100 m² gerundet; * inkl. Parfümerie/Kosmetik, Apotheken.

Insgesamt sind im Stadtgebiet 19 strukturprägende Lebensmittelmärkte (VKF > 400 m²) angesiedelt. Von diesen sind 14 Betriebe Lebensmitteldiscounter, bei drei Betrieben handelt es sich um Lebensmittelsupermärkte, zudem sind zwei SB-Warenhäuser (mein real-Markt, E-Center) in Dinslaken ansässig. Ergänzt wird das Angebot durch vier Getränkemarkt sowie elf sonstige Betriebe mit einem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel.

Bedingt durch die vorhandenen Anbieterstrukturen weist das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln in Dinslaken hinsichtlich des Betriebstypenmixes einen discountorientierten Schwerpunkt auf. Der hohe Anteil im discountorientierten Angebot wird auch durch die Verkaufsflächenrelation (s. Abbildung 18) und die Verkaufsflächenausstattung nach Betriebstyp deutlich. Mit rd. 0,15 m² je Einwohner für Lebensmittelvollsortimenter liegt Dinslaken deutlich unter dem bundesdeutschen Durchschnitt von rd. 0,25 m² je Einwohner²⁵. Anders ist die Situation bei der Verkaufsflächenausstattung der Lebensmitteldiscounter von rd. 0,18 m² je Einwohner. Diese liegt über dem Bundesdurchschnitt von rd. 0,16 m² je Einwohner²⁶. Diesbezüglich ist anzumerken, dass einige Lebensmitteldiscounter eine unterdurchschnittliche Verkaufsflächenausstattung aufweisen und als nicht mehr marktgängig aufgestellt bzw. nicht mehr modern bezeichnet werden können. Daher ergibt sich vorrangig ein Optimierungspotenzial hinsichtlich der qualitativen Nahversorgungssituation hinsichtlich der Verbesserung des Betriebstypenmixes und des Marktauftritts der bestehenden Lebensmittelmärkte. Durch die Erweiterung ggf. auch Neuansiedlung von Lebensmittelmärkten im vollsortimentierten Bereich kann zudem die quantitative Nahversorgungssituation verbessert werden.

²⁵ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

²⁶ Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel auf Basis EHI Retail Institute; inkl. Non-Food-Flächen.

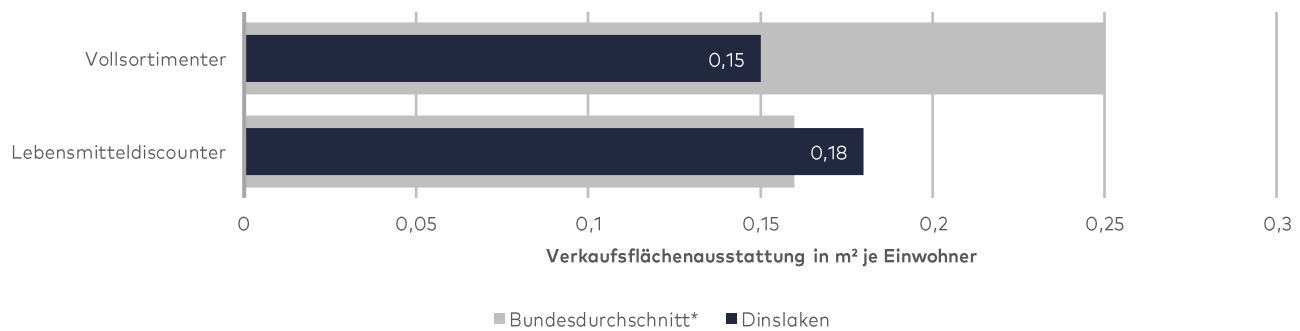


Abbildung 18: Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt

Quelle: Darstellung und Berechnung Stadt + Handel; Verkaufsfläche: Bestandserhebung Stadt + Handel 09/2022, EHI Retail Institute; * Verkaufsfläche inkl. Non-Food-Flächen.

Die Versorgung im Sortimentsbereich Drogeriewaren wird neben den oben genannten Lebensmittelmärkten (hier jedoch nur als Randsortiment) hauptsächlich durch die vier Drogeriefachmärkte sichergestellt. Drei der vier Fachmärkte befinden sich im Hauptzentrum Innenstadt, ein Markt ist im Stadtteilzentrum Hiesfeld verortet. Die Fachmärkte werden durch 33 weitere Einzelhandelsbetriebe mit einem entsprechenden Hauptsortiment ergänzt. Dazu zählen Parfümerien, Apotheken und zwei weitere Fachgeschäfte. Angesichts der Verkaufsflächenausstattung und der Betriebstypenzusammensetzung kann das qualitative und quantitative Angebot an Drogeriewaren in Dinslaken als gut bewertet werden.

Räumliche Nahversorgungssituation in Dinslaken

In der räumlichen Analyse der Nahversorgungsangebote werden im Folgenden Lebensmittelmärkte ab einer Verkaufsfläche von 400 m² dargestellt, da ab dieser Betriebsgröße i. d. R. ein ausreichendes Warensortiment – insbesondere in der Warengruppe Nahrungs- und Genussmittel – handelsseitig bereitgestellt werden kann. Um die Versorgungsqualität und die räumliche Erreichbarkeit der Angebote zu verdeutlichen, wird eine Gehzeit von rd. 10 min als Qualitätskriterium der fußläufigen, wohnungsnahen Versorgung angenommen. Um möglichen topografischen Gegebenheiten und der individuellen Mobilität Rechnung zu tragen, wird dieser Nahbereich nicht nur für rd. 10 Gehminuten, sondern auch für rd. 8 und rd. 12 Gehminuten dargestellt (s. Abbildung 19). Damit soll ferner verdeutlicht werden, dass die Nahversorgungsfunktion von Lebensmittelmärkten nicht schlagartig hinter einer „roten Linie“ endet, sondern die Qualität der fußläufigen Nahversorgung mit zunehmender Entfernung zum nächsten Lebensmittelmarkt sukzessive abnimmt. In Siedlungsgebieten deutlich jenseits der dargestellten Nahbereiche ist somit die räumliche Nahversorgungssituation als nicht mehr optimal bzw. nicht mehr gegeben zu bezeichnen.

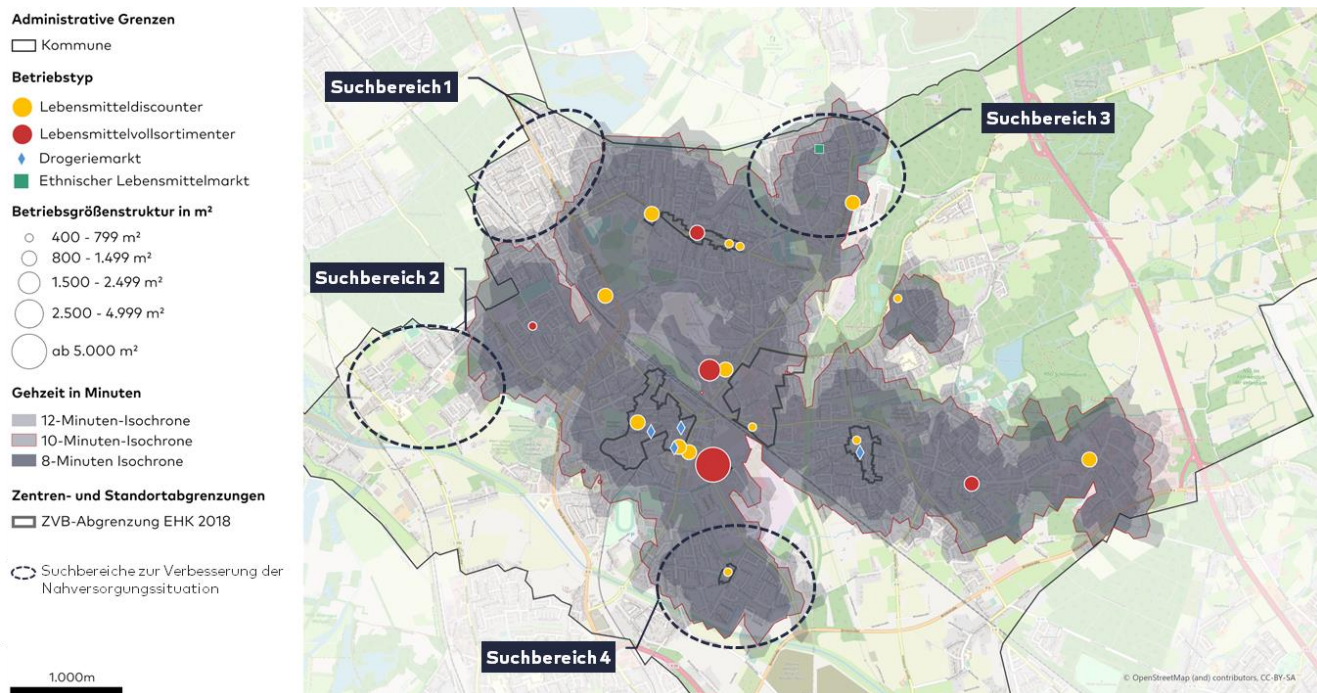


Abbildung 19: Räumliche Nahversorgungssituation von Dinslaken

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Isochronen: ESRI, here.com (Geschwindigkeit: 5 km/h); Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Abbildung 19 verdeutlicht, dass große Teile des Kernsiedlungsbereichs Dinslakens in fußläufiger Distanz zu einem strukturprägenden Lebensmittelmarkt liegen. Fehlende Nahversorgungsstrukturen mit klassischen Konzepten sind im größeren Umfang lediglich in den deutlich ländlich geprägten Gebieten östlich von Lohberg und Oberlohberg (insb. östlich der A 3) sowie im südlichen Teil des Dinslakener Stadtgebiets festzustellen. Während im Osten ein Großteil des Kommunalgebiets durch kleinste Siedlungs- und Hofstrukturen, Naturschutzgebiete und sonstige Freiflächen geprägt wird, bestimmen im Süden große Infrastrukturen (insb. Berg-halde, Deponie, Klärwerk) das Gebiet. Die wenigen Wohngebiete sind siedlungsstrukturell stark auf die Nachbarkommunen und die dortigen Versorgungsstrukturen ausgerichtet. Aufgrund dieser Rahmenbedingungen und dem damit verbundenen minimalen Einwohner- und Kaufkraftpotenzial, sind hier keine strukturellen Entwicklungspotenziale erkennbar, die über niedrigschwellige Nahversorgungsangebote hinausgehen.

Hinsichtlich der grundsätzlich guten räumlichen Nahversorgungssituation im Kernsiedlungsgebiet Dinslakens ergeben sich jedoch einige Optimierungspotenziale im Ortsteil Bruch (Suchbereich 1) sowie im Ortsteil Eppinghoven (Suchbereich 2). Zudem können im nordöstlichen Randbereich der Kernstadt (Suchbereich 3) sowie im Bereich des Nahversorgungszentrums Buchenstraße (Suchbereich 4) aufgrund der vorrangig discountorientierten Angebotsstrukturen Optimierungspotenziale hinsichtlich des räumlichen Versorgungsstruktur im vollsortimentierten Bereich festgestellt werden.

Aufgrund des qualitativen Optimierungsbedarfs sowie der teilweise räumlichen Unterversorgung erscheint eine Verbesserung der Nahversorgungssituation in Dinslaken durch die Neuansiedlung eines Lebensmittelmarktes (idealerweise Supermarkt) als zielführend. Nachfolgende Entwicklungsoptionen werden diesbezüglich zur Verbesserung der Nahversorgungssituation gesehen:

- **Entwicklungsoption A:** Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Nahversorgungszentrum Buchenstraße kann dem qualitativen Versorgungsdefizit in Suchraum 4 begegnet und die Funktionsfähigkeit des zentralen Versorgungsbereichs wiederhergestellt werden. Da allerdings derzeit nicht absehbar ist, ob die Potenzialfläche des zentralen Versorgungsbereichs erfolgreich aktiviert werden kann, ist diese Entwicklungsoption mit deutlichen Restriktionen versehen. Alternativ kann die Suche nach einem geeigneten Standort auf den gesamten Suchraum erweitert werden. Doch auch hier sind augenscheinlich keine Flächenpotenziale erkennbar. Zudem stellt die verkehrliche Erreichbarkeit eine Herausforderung dar (keine größeren Verbindungsstraßen).
- **Entwicklungsoption B:** Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters im Ortsteil Bruch (Suchraum 1) kann sowohl das gesamtstädtische qualitative Nahversorgungsdefizit als auch das räumliche Versorgungsdefizit behoben werden. Zudem besteht mit der Weseler Straße eine leistungsfähige Verkehrsachse, welche die Standortgunst für einen Lebensmittelmarkt verstärkt. Aufgrund der dichten Siedlungsstrukturen sind jedoch nur in einem äußerst begrenztem Maße Flächenpotenziale vorhanden, die zudem nicht ohne weiteres aktiviert werden können (u. a. Freifläche an der Weseler Straße 188 – jedoch nur unter Einbezug vorhandener Bestandsgebäude; Sportplatz im Süden des Suchraums).
- **Entwicklungsoption C:** Durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters in Suchraum 2 kann das räumliche Versorgungsdefizit im Ortsteil Eppinghoven behoben werden. Gewisse Flächenpotenziale ergeben sich in den Bereichen Bleckmannshof sowie um den Scholtenhof. Diese sind vor dem Hintergrund der Aktivierbarkeit und bestehender Wohnbaupotenziale jedoch zu prüfen.
- **Entwicklungsoption D:** Unter Abwägung städtebaulicher und versorgungsstruktureller Zielstellungen erscheint es sinnvoll die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters am besonderen Nahversorgungsstandort Hünxer Straße ausnahmsweise zu ermöglichen, um dem qualitativen Versorgungsdefizit im nordöstlichen Kerngebiet (Suchraum 3) zu begegnen. Sofern sich entsprechende Entwicklungsoptionen bzw. Flächenpotenziale ergeben, ist die Entwicklung als Kopplungsstandort im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorzusehen.

Die Entwicklungsoptionen leiten sich aus den beschriebenen städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen sowie Zielstellungen ab und stellen die offensichtlichsten Varianten dar, um den identifizierten qualitativen und räumlichen Nahversorgungsdefiziten zu begegnen. Sie sind jedoch aufgrund fehlender Flächenpotenziale auch mit entsprechenden Limitationen versehen. Daher wird empfohlen, neben den dargestellten Entwicklungsoptionen die Möglichkeit einer Realisierung von Lebensmittelmärkten an anderen Standorten im Stadtgebiet zu prüfen, sofern diese Standorte die Kriterien für Nahversorgungsstandorte erfüllen (siehe Kapitel 6.2.2). Darüber hinaus sollte jedoch auch stets geprüft werden, inwiefern weitere Entwicklungsoptionen tatsächlich dazu beitragen, die aufgeführten Defizite zu beheben.

6.2.2 Standorttypen der Nahversorgung

Die Prüfung von Nahversorgungsstandorten in diesem Bericht orientiert sich an den Bestandsstrukturen der Stadt Dinslaken. Um auch zukünftige, zum Zeitpunkt der Konzeptausarbeitung noch nicht absehbare Standortentwicklungen bewerten zu können, werden im Folgenden die durch das Einzelhandelskonzept vorgegebenen Kriterien für Nahversorgungsstandorte aufgeführt.

KRITERIEN FÜR NAHVERSORGUNGSSTANDORTE

- **Der Standort muss städtebaulich integriert sein:** Der Standort muss im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung stehen bzw. soll idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben sein. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisation der städtebaulichen Integration gilt dieses Kriterium ebenfalls als erfüllt.
- **Der Standort soll in das Netz des ÖPNV eingebunden sein:** Der Standort soll innerhalb eines 300 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt des ÖPNV liegen. Mindestens soll sich der Standort innerhalb eines 600 m-Radius zu einem regelmäßig frequentierten Haltepunkt befinden. Von einer regelmäßigen Anbindung kann bei einer mind. einstündigen Takung über einen Zeitraum von sechs Stunden ausgegangen werden.
- **Der Standort soll nicht zu stark in die Versorgungsfunktion zentraler Versorgungsbereiche eingreifen:** Zentrale Versorgungsbereiche sind die primären Standortbereiche zur Sicherung der Nahversorgung. Nahversorgungsstandorte sichern nachgeordnet die wohnortnahe Versorgung von Siedlungsbereichen, die (auch perspektivisch) nicht ausreichend durch zentrale Versorgungsbereiche versorgt werden. Diese Funktion ist bei einer zu großen Nähe von Nahversorgungsstandorten an zentrale Versorgungsbereiche i. d. R. nicht erfüllt. Darüber hinaus können bei einer zu großen Nähe städtebaulich negative Wechselwirkungen zwischen Betrieben an Nahversorgungsstandorten und Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen nicht ausgeschlossen werden.
- **Der Standort muss wesentlich zur Sicherung bzw. Optimierung der Nahversorgung beitragen:** Das Kriterium ist als erfüllt anzusehen, wenn der Standort die Nahversorgung als Ganzes verbessert bzw. sichert. Dabei muss ein überwiegender Teil folgender Teilkriterien erfüllt sein:
 - Sicherung/Optimierung der **räumlichen Nahversorgung**: Ein nicht unerheblicher Anteil der Bevölkerung im fußläufigen Nahbereich des Standortes soll insb. durch diesen Standort versorgt werden.
 - Sicherung/Optimierung der **quantitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung einer unterdurchschnittlichen Verkaufsflächenausstattung oder Zentralität im Versorgungsgebiet beitragen.
 - Sicherung/Optimierung der **qualitativen Nahversorgung**: Der (Vorhaben-)Betrieb am Standort soll zur Verbesserung des Betriebstypenmixes, z. B. bei fehlendem oder nicht marktgängigem Lebensmittelvollsortimenter, bzw. zum Erhalt attraktiver Nahversorgungsstrukturen im Versorgungsgebiet beitragen.
- **Nur für Standorte mit besonderer Nahversorgungsfunktion (hier: Hünxer Straße):** Der Standort hat eine konzeptionell abgeleitete, besondere Bedeutung für die Nahversorgung (z. B. Versorgung über den wohnungsnahen Bereich hinaus oder Versorgung von räumlich abgesetzten Siedlungslagen), die in den standortspezifischen Entwicklungszielen des Standortes konkretisiert wird.

Eine Ausweisung der oben beschriebenen Standorttypen wird nachfolgend vorgenommen. Standorte, die keinem der oben beschriebenen Kriterien entsprechen (und deren Beitrag zur Nahversorgung damit relativ gering ist), werden hinsichtlich ihrer städtebaulichen Lage als sonstiger städtebaulich integrierter Standort bzw. als städtebaulich nicht integrierter Standort dargestellt.

6.2.3 Nahversorgungsstandorte in Dinslaken

Auf Grundlage der vorangegangenen Darstellung der Standorttypen und Kriterien für Nahversorgungsstandorte können **vier (besondere) Nahversorgungsstandorte** im Stadtgebiet identifiziert und ausgewiesen werden (s. Abbildung 20). Es handelt sich dabei um die Standorte strukturprägender bzw. großflächiger Lebensmittelmärkte.

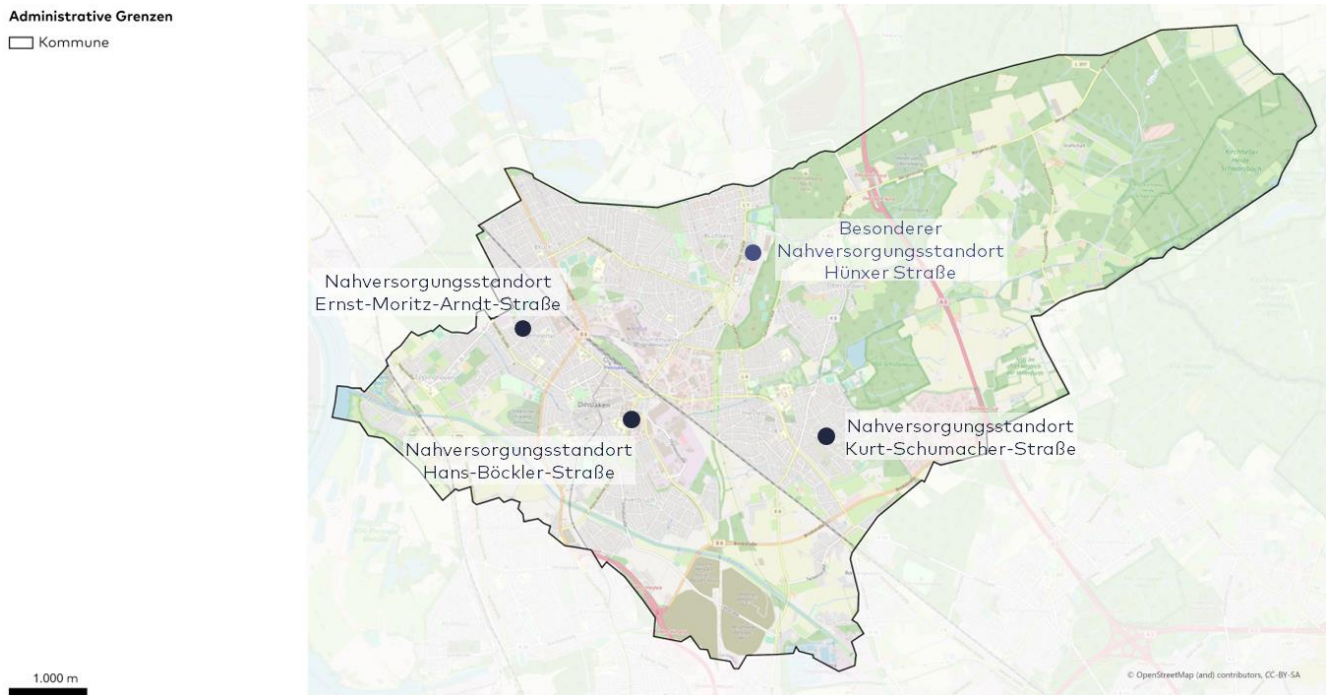


Abbildung 20: Nahversorgungsstandorte in Dinslaken

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Für die Standortbereiche **Ernst-Moritz-Arndt-Straße** und **Kurt-Schumacher-Straße** haben sich die Kriterien zur Ausweisung von Nahversorgungsstandorten aufgrund unveränderter Rahmenbedingungen bewährt. Daher werden beide Standorte als Nahversorgungsstandorte fortgeschrieben. Nachfolgend erfolgt eine detaillierte Betrachtung der Standortbereiche Hünxer Straße und Hans-Böckler-Straße.

Besonderer Nahversorgungstandort Hünxer Straße (Netto)

Der Standortbereich befindet sich am nordöstlichen Randgebiet der Kernstadt Dinslakens und wird derzeit durch den Lebensmitteldiscounter Netto geprägt. Aufgrund des direkten Bezugs zur nördlich und westlich angrenzenden Wohnbebauung kann der Standort als weitestgehend städtebaulich integriert bewertet werden. Allerdings stellt die Hünxer Straße eine nicht unerhebliche städtebauliche Barriere dar. Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die nördlich und südlich gelegenen Bushaltestellen sichergestellt. Handlungsbedarf ergibt sich hinsichtlich der Verbesserung von Querungsmöglichkeiten zur Stärkung der fußläufigen Anbindung des Standortbereiches. Der Standortbereich übernimmt aufgrund seiner

Lage und des Alleinstellungsmerkmals als einziger filialisierter Lebensmittelmarkt im nordöstlichen Kerngebiet eine besondere Nahversorgungsfunktion für den gesamten Ortsteil Lohberg. Zudem erscheint es unter Abwägung von städtebaulichen und versorgungsstrukturellen Zielstellungen sinnvoll, diesen Standort ausnahmsweise auch als Kopplungsstandort im Bereich Nahrungs- und Genussmittel (mögliche Ansiedlung eines Supermarktes) vorzusehen, sofern sich entsprechende Entwicklungsoptionen eröffnen. Daher wird dem Nahversorgungsstandort Hünxer Straße eine **besondere Versorgungsfunktion** für den gesamten Ortsteil (auch jenseits des wohnungsnahen Bereichs) zugesprochen. Zudem ist aufgrund der klaren siedlungsräumlichen Fassung des Ortsteils davon auszugehen, dass eine starke Einkaufsorientierung auf diesen Standort vorhanden ist. Daher können mögliche Kaufkraftabschöpfungsquoten zur Prüfung einer standortgerechten Dimensionierung von Vorhabenbetrieben leicht höher als üblich angesetzt werden.

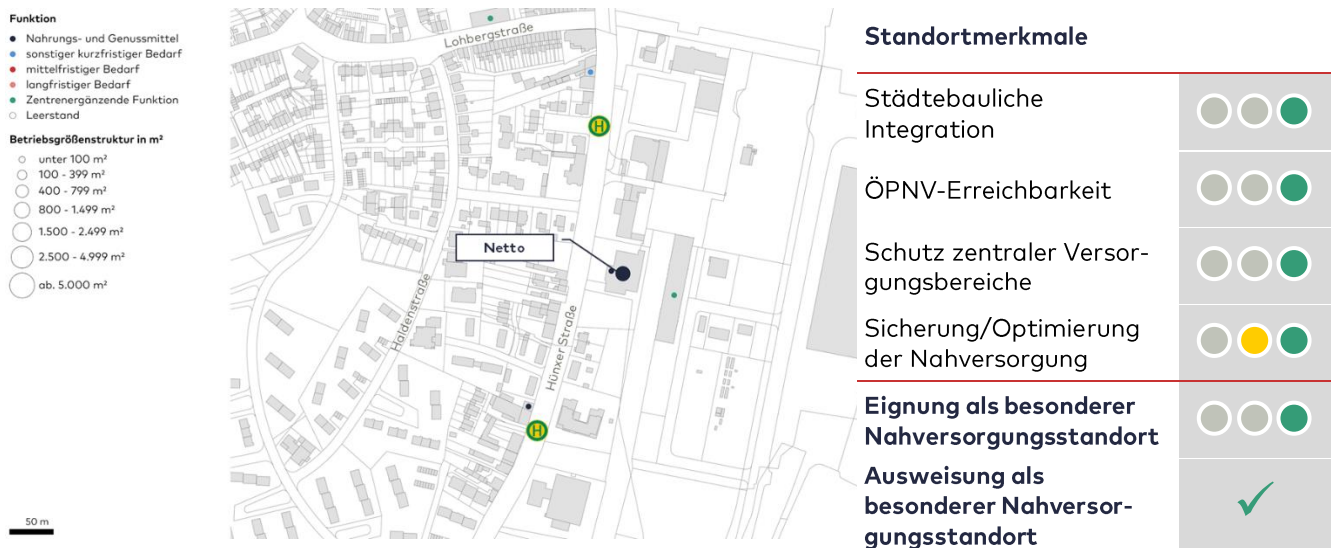


Abbildung 21: Standortbewertung Hünxer Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Dinslaken.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung der besonderen Versorgungsfunktion insb. im Rahmen der wohnstandortnahen Versorgung im Ortsteil Lohberg (d. h. Berücksichtigung von Einwohnerpotenzialen im Ortsteil Lohberg über den wohnungsnahen Bereich hinaus; Berücksichtigung von leicht höheren Kaufkraftabschöpfungsquoten für die Bewertung einer standortgerechten Dimensionierung)
- Prüfung der Möglichkeit zur Etablierung eines Kopplungsstandortes (durch Ansiedlung eines Vollsortimenters) – entweder im direkten Umfeld oder als Solitärstandort im weiteren Umfeld
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment
- Erweiterung bzw. Verbesserung der Querungsmöglichkeiten über die Hünxer Straße

Nahversorgungsstandort Hans-Böckler-Straße (Aldi Süd)

Der Standort Hans-Böckler-Straße ist zentral im Stadtgebiet zwischen dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt und dem Ergänzungsbereich Thyssenstraße gelegen. Aufgrund der Entwicklung der Neutor Galerie sowie der perspektivischen Entwicklung der im Zentrenkonzept dargestellten Fläche mit innenstadtrelevanten Nutzungen, ist der Standort im Vergleich zur Betrachtung im EHVK 2014/2018 deutlich stärker in städtebauliche Strukturen eingebettet. Darüber hinaus schließen sich im weiteren Umfeld sowohl Wohnsiedlungsstrukturen als auch wichtige und

frequenzintensive Infrastrukturen (z. B. Berufskolleg) an. Der Standort befindet sich zwar in direkter räumlicher Nähe zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt, greift jedoch aufgrund des städtebaulich-funktionalen Gewichts des Hauptzentrums nicht maßgeblich in dessen Versorgungsfunktion ein. Vielmehr ergänzt der Standort das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln des Hauptzentrums, das ansonsten nur durch einige wenige Anbieter gewährleistet wird. Die ÖPNV-Erreichbarkeit wird über die nächstgelegene Bushaltestelle „Dinslaken Neutor“ in rd. 350 m Entfernung gesichert. Anhand der vorliegenden Prüfung wird der Standort als **Nahversorgungsstandort** ausgewiesen.

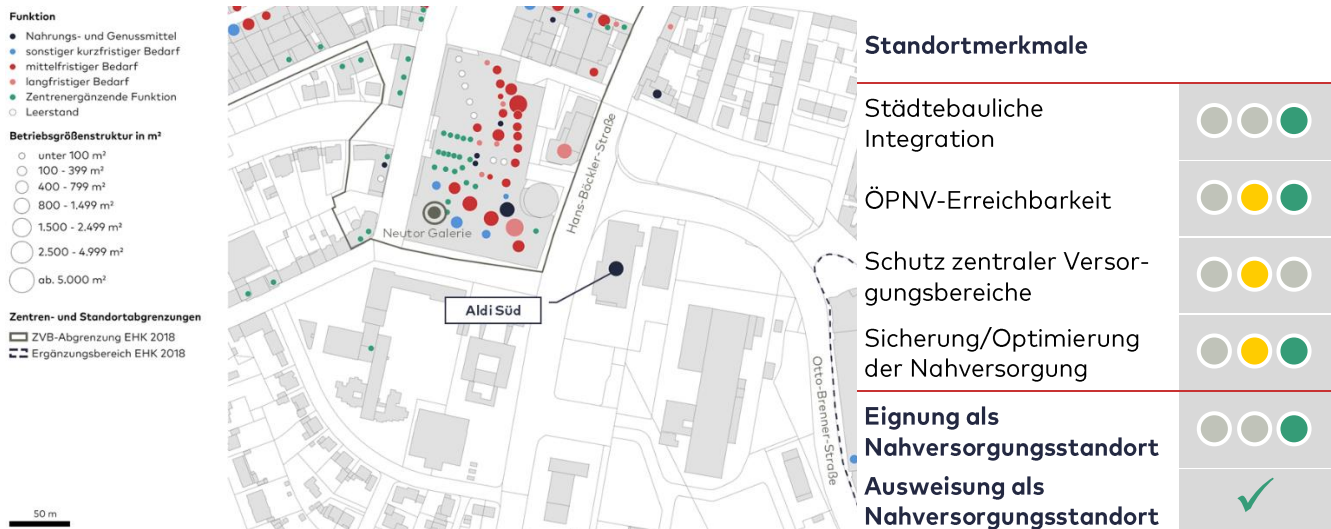


Abbildung 22: Bewertung des Standorts Hans-Böckler-Straße

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Bestandsdaten: Erhebung Stadt + Handel 09/2022; Kartengrundlage: Stadt Dinslaken.

ENTWICKLUNGSZIELE UND -EMPFEHLUNGEN

- Sicherung der Ergänzungsfunktion im Bereich Nahrungs- und Genussmittel zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt
- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung des Lebensmittelmarktes
- zurückhaltender Umgang mit weiteren Handelsansiedlungen im nahversorgungsrelevantem Sortimentsbereich (nur deutlich kleinflächige Betriebe, d. h. insbesondere keine Fachmärkte)
- keine Ergänzung durch Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment

6.2.4 Standortgerechte Dimensionierung von Lebensmittelmärkten

Aufgrund der hohen Bedeutung von größeren Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit einem **nahversorgungsrelevanten Hauptsortiment** vorrangig in den zentralen Versorgungsbereichen selbst gesichert und weiterentwickelt werden.

Nachgeordnet soll das integrierte Nahversorgungsangebot außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche (insbesondere an Nahversorgungsstandorten) gesichert und bedarfsgerecht weiterentwickelt werden. Für diese Vorhaben **außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche** ist im Rahmen künftiger Konformitätsprüfungen zum Zentren- und Nahversorgungskonzept das folgende Prüfschema für Lebensmittelmärkte anzuwenden (s. Abbildung 23).

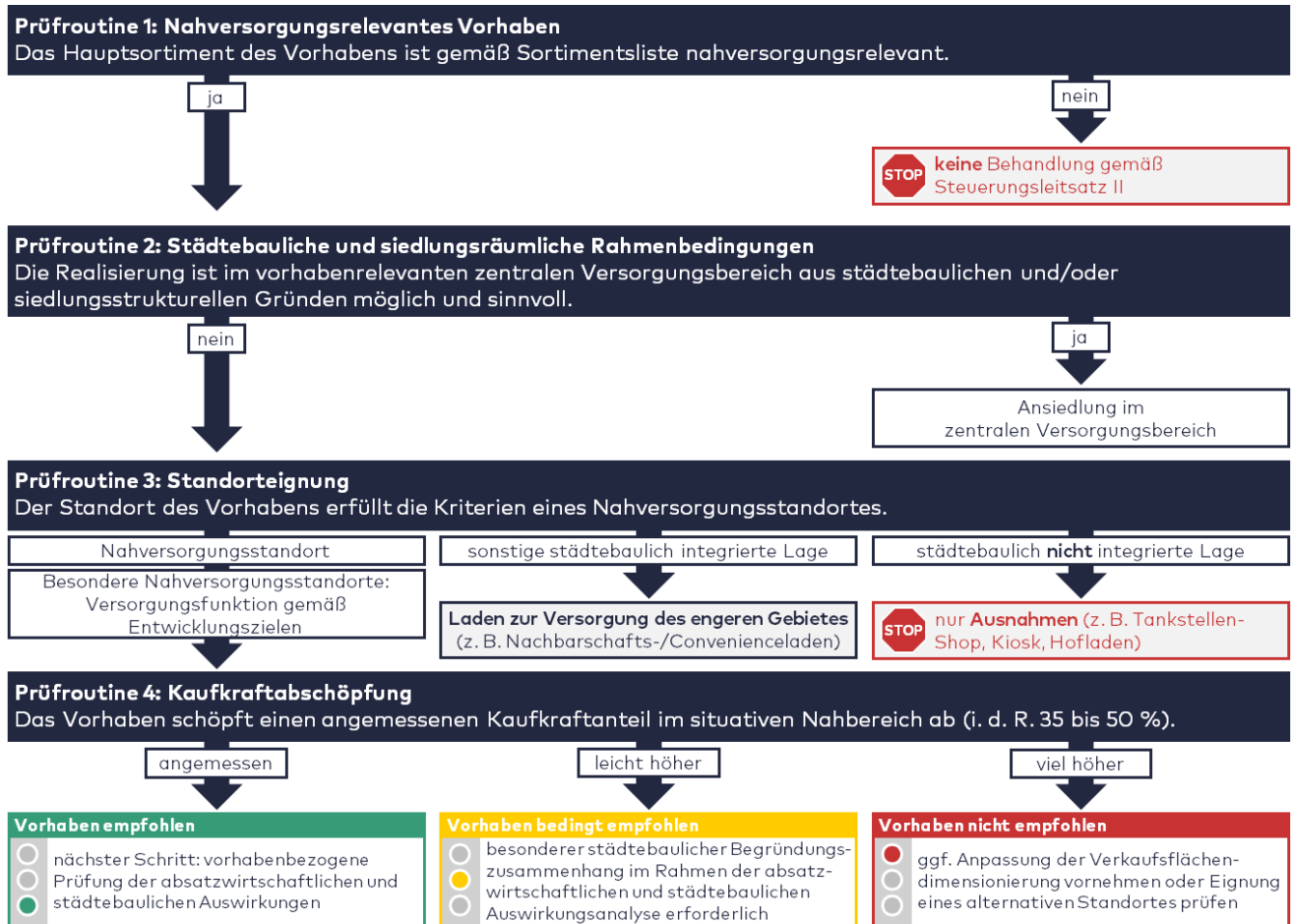


Abbildung 23: Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Das Nahversorgungsprüfschema resultiert in einer Ampel. Eine „grüne Ampel“ zeigt eine positive Bewertung an, eine „rote Ampel“ hingegen eine negative Bewertung. Eine uneindeutige Bewertung wird durch eine „gelbe Ampel“ dargestellt, welche eine bedingte Eignung darstellt. Die Bewertungskriterien werden im Folgenden näher erläutert. Eine konzeptionelle Empfehlung ersetzt keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Prüfroutine 1: Nahversorgungsrelevantes Vorhaben

Nahversorgungsvorhaben sind i. d. R. nur Ansiedlungen und Erweiterungen von Lebensmittelmärkten, deren Verkaufsfläche mindestens zu 90 % aus nahversorgungsrelevanten Sortimenten (gleichzeitig zentrenrelevant) besteht.

Ist das zu prüfende Nahversorgungsvorhaben ein nahversorgungsrelevantes Lebensmittelmarktvorhaben, so kann mit Prüfroutine 2 fortgefahren werden. Ist das zu prüfende Vorhaben kein nahversorgungsrelevantes Lebensmittelmarktvorhaben, erfolgt eine Prüfung als nahversorgungsrelevantes, zentrenrelevantes oder nicht zentren- und nicht nahversorgungsrelevantes²⁷ Vorhaben unter Berücksichtigung der weiteren Zielvorgaben des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes (Zentren- und Standortkonzept, Steuerungsleitsätze).

²⁷ Nachfolgend abgekürzt als nicht zentrenrelevante Sortimente.

Prüfroutine 2: Städtebauliche und siedlungsräumliche Rahmenbedingungen

Im Rahmen der Prüfroutine 2 wird geprüft, ob die Realisierung des Nahversorgungsvorhabens in einem vorhabenrelevanten zentralen Versorgungsbereich städtebaulich und/oder siedlungsstrukturell möglich bzw. sinnvoll ist. Als vorhabenrelevant gilt i. d. R. der nächstgelegene zentrale Versorgungsbereich, der über eine Versorgungsfunktion (räumlich sowie funktional) verfügt, die mit der Versorgungsfunktion des Nahversorgungsstandortes übereinstimmt (z. B. ein Nahversorgungszentrum mit einem Versorgungsbereich, der sich mit dem Versorgungsbereich des Nahversorgungsstandortes überschneidet).

Sprechen städtebauliche und/oder siedlungsräumliche Gründe gegen eine Realisierung des Vorhabens im zentralen Versorgungsbereich, so kann mit Prüfroutine 3 fortgefahren werden. **Städtebauliche Gründe** ergeben sich in der Regel aus fehlenden Flächenpotenzialen (insb. hinsichtlich Größe, Zuschnitt, Leistungsfähigkeit von verkehrlichen Infrastrukturen, Denkmalschutz, Immissionsschutz und wirtschaftlicher Realisierbarkeit) oder einer Realisierung entgegenstehenden städtebaulichen Zielstellungen. **Siedlungsstrukturelle Gründe** ergeben sich in der Regel aus siedlungsräumlichen oder städtebaulichen Barrieren zwischen dem zentralen Versorgungsbereich und dem Vorhabenstandort sowie aus versorgungsstrukturellen Rahmenbedingungen (z. B. ein räumliches Nahversorgungsdefizit, das durch eine Realisierung im zentralen Versorgungsbereich nicht behoben werden kann).

Prüfroutine 3: Standorteignung

Für die Prüfroutine 3 erfolgt eine Bewertung des Standorttyps, wobei zwischen Nahversorgungsstandorten, sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sowie städtebaulich nicht integrierten Lagen unterschieden wird. Für die im Rahmen des Konzeptes bereits überprüften Standorte kann mit der Einstufung nach Kapitel 6.2.3 fortgefahren werden. Diese sollte jedoch bei Veränderungen der Standortrahmenbedingungen im Umfeld des Betriebes nochmals überprüft werden.

Eine städtebauliche Integration liegt vor, wenn der Vorhabenstandort im direkten räumlich-funktionalen Zusammenhang zu größeren Gebieten mit Wohnbebauung steht bzw. idealerweise größtenteils von Wohnbebauung umgeben ist. Darüber hinaus soll eine fußläufige Anbindung an die zugeordneten Wohnsiedlungsbereiche vorliegen (z. B. Fußwege, Querungshilfen über stark befahrene Straßen, keine städtebaulichen oder naturräumlichen Barrieren). Bei einer bauleitplanerisch gesicherten Realisierung der städtebaulichen Integration gilt diese Prüfroutine ebenfalls als erfüllt.

Gegenüber einer städtebaulich integrierten Lage sollten für die Bewertung als Nahversorgungsstandort zusätzlich die weiteren Kriterien für die Ausweisung eines Nahversorgungsstandortes (s. Kapitel 6.2.2) überwiegend erfüllt sein.

An sonstigen städtebaulich integrierten Standorten sollen i. d. R. lediglich kleinteilige Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment (z. B. Nachbarschaft- oder Convenienceladen) zur Versorgung des engeren Gebietes angesiedelt werden.

Ein städtebaulich nicht integrierter Standort (z. B. Gewerbegebietslagen oder bei gänzlich fehlender umgebender Wohnbebauung) stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar.

Im Falle eines Nahversorgungsvorhaben an einem Nahversorgungsstandort kann mit Prüfroutine 4 fortgefahren werden.

Prüfroutine 4: Kaufkraftabschöpfung

Ein wesentlicher Teil des zu erwartenden Vorhabenumsatzes soll aus dem situativen Nahbereich abgeschöpft werden können. Dies ist aus fachgutachterlicher Sicht i. d. R. gegeben, wenn die Umsatzerwartungen einen gewissen Anteil der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich nicht überschreitet, da sich der Versorgungseinkauf erfahrungsgemäß auch auf andere Einzelhandelsstandorte und Betriebstypen verteilen wird.

Nahversorgungsstandorte leisten einen wesentlichen Beitrag zur Sicherung und Optimierung der Nahversorgungssituation. Daher ist für Nahversorgungsstandorte i. d. R. eine Kaufkraftabschöpfung zwischen 35 % und 50 % im situativen (wohnungsnahen) Nahbereiche anzusetzen.

Spannweite der Kaufkraftabschöpfung: Die jeweilige Abschöpfung der sortimentspezifischen Kaufkraft im situativen Nahbereich soll abhängig von verschiedenen Rahmenbedingungen im Einzelfall abgeleitet werden. Relevante Rahmenbedingungen sind hierbei u. a. die Angebotsqualität in Relation zur Nachfragesituation, die Optimierung der Standortrahmenbedingungen eines Bestandsbetriebes, räumlich unterversorgte Bereiche und siedlungsstrukturelle Gegebenheiten.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von annähernd 35 %** im wohnungsnahen Bereich bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in höher verdichteten Siedlungslagen (z. B. Geschosswohnungsbau, dichte Reihenhausbebauung) liegt,
- ein stark ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. mehrere Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung, Betriebstypenmix) als stark überdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder
- eine deutliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben (z. B. an einem Kopplungsstandort) vorliegt.

Eine Kaufkraftabschöpfungsquote **von bis zu 50 %** im wohnungsnahen Bereich bei Nahversorgungsstandorten ist in der Regel (aber nicht abschließend) plausibel, wenn

- der Vorhabenstandort in deutlich ländlich geprägten und/oder gering verdichteten Siedlungslagen (z. B. abgesetzte, dörflich strukturierte Ortsteile, Einfamilienhausgebiete) liegt,
- ein eher schwach ausgeprägtes Wettbewerbsumfeld (d. h. keine oder sehr wenige Wettbewerber des gleichen Betriebstyps in räumlicher Nähe) vorherrscht,
- die quantitative und qualitative Nahversorgungssituation (z. B. Verkaufsflächenausstattung im Bereich Nahrungs- und Genussmittel, Betriebstypenmix) als stark unterdurchschnittlich eingeordnet werden kann und/oder

- keine oder nur eine unwesentliche Überschneidung des fußläufigen, situativen Nahbereiches mit anderen nahversorgungsrelevanten Betrieben vorliegt.

Abgrenzung des situativen Nahbereichs: Der situative Nahbereich ist im Einzelfall unter Berücksichtigung der siedlungsräumlichen, wettbewerblichen und topografischen Gegebenheiten abzuleiten und soll sich an einer Gehzeit von rd. 10 min orientieren. Nahegelegene Wettbewerber und zentrale Versorgungsbereiche können jedoch zu einer Reduzierung des situativen Nahbereiches führen. Darüber hinaus können fehlende Nahversorgungsangebote und qualitativ hochwertige Fußwegeverbindungen auch eine Ausweitung des situativen Nahbereiches begründen. Grundsätzlich soll sich der situative Nahbereich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren orientieren. Ein deutlich über den **wohnungsnahen Bereich** (rd. 10 min Gehzeit) hinausgehender Nahbereich kann in begründeten Ausnahmefällen möglich sein, um bislang und auch zukünftig dauerhaft unterversorgte Siedlungslagen (z. B. aufgrund zu geringer Mantelbevölkerung) einzuschließen, die im Einzugsbereich des Vorhabenbetriebs liegen. Solche **wohnstandortnahen Bereiche** umfassen i. d. R. bis zu 10 min Fahrzeit mit dem Fahrrad oder annähernd 2 km Radfahrdistanz, liegen räumlich näher zum Vorhabenstandort als zum nächsten zentralen Versorgungsbereich und orientieren sich an siedlungsräumlichen Zusammenhängen, Radwegenetzen sowie städtebaulichen und naturräumlichen Barrieren.

Abschließende Gesamtbewertung

Bei einer für den Standorttyp **angemessenen Kaufkraftabschöpfung** („grüne Ampel“) ist das Vorhaben als grundsätzlich konform zum Einzelhandelskonzept zu bewerten. Es wird zusätzlich empfohlen, die Auswirkungen des Vorhabens im Rahmen einer einzelfallbezogenen Auswirkungsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine geringfügige Überschreitung wird im Rahmen des Nahversorgungsprüfschemas zwar nicht mehr als angemessene, jedoch lediglich als „leicht höhere“ Abschöpfungsquote gewertet und erfährt demnach eine entsprechende Abwertung („gelbe Ampel“). Dabei ist insbesondere vor dem Hintergrund der anhaltenden Dynamik im Einzelhandel (u. a. Standortverlagerungen, Betriebserweiterungen, Veränderungen der Betriebstypen) die empfohlene Kaufkraftabschöpfung somit als Richtwert – und nicht als fixer Wert – zu verstehen. Eine Ansiedlung/Erweiterung sollte in diesem Fall jedoch mit situationsabhängigen Empfehlungen (z. B. Verbesserung der fußläufigen Erreichbarkeit, leichte Reduzierung der Verkaufsfläche) verknüpft werden. Die genauen Auswirkungen des Planvorhabens sind zudem im Rahmen einer einzelfallbezogenen Verträglichkeitsanalyse zu ermitteln, in die das Ergebnis des Prüfschemas mit einfließt.

Eine noch höhere Abschöpfungsquote stellt i. d. R. ein Ausschlusskriterium dar („rote Ampel“). Eine Konformität zum Einzelhandelskonzept liegt damit i. d. R. nicht vor und es wird empfohlen, das Vorhaben mit Bezug auf die Ziele dieses Nahversorgungskonzeptes bauleitplanerisch durchzusetzen, jedenfalls aber nicht durch die Aufstellung bzw. Änderung eines Bebauungsplans zu befördern.

Grundsätzlich sind die absatzwirtschaftlichen Auswirkungen eines Vorhabens auf Basis einer validen und nachvollziehbaren Methodik zu ermitteln und darzustellen. Dabei sind für die Berechnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen des

Vorhabens auch realistisch zu erwartende **maximale Flächenproduktivitäten** zu verwenden.

Neben der Ermittlung potenzieller absatzwirtschaftlicher Auswirkungen (Umsatzumverteilungen) ist in diesem Fall v. a. eine **städtebaulich begründete Analyse** und eine städtebauliche Einordnung der absatzwirtschaftlichen Auswirkungen auf den Bestand und die Entwicklungsziele für die (untersuchungsrelevanten) zentralen Versorgungsbereiche sowie auf die Nahversorgungsstrukturen zu erbringen. Dabei sind auch mögliche Strukturverschiebungen in den zentralen Versorgungsbereichen von Bedeutung. Die vieldiskutierte 10 %-Schwelle sollte bei der städtebaulichen Einordnung der Umsatzumverteilungen vor dem Hintergrund der Bestandsstrukturen kritisch gewürdigt werden.

6.2.5 Handlungsprioritäten

In Dinslaken besteht aktuell zusätzliches Ansiedlungspotenzial für Lebensmittelsortimente. Dies kann für die Ansiedlung weiterer Märkte sowie insbesondere für die zukunftsfähige Aufstellung der Bestandsmärkte genutzt werden. Die Verkaufsflächendimensionierung unterliegt dabei immer der Prüfung städtebaulicher und raumordnerischer Verträglichkeit.

Da bei einem Überschreiten absatzwirtschaftlicher Entwicklungspotenziale gesamtstädtische oder kleinräumige Umsatzumverteilungen städtebaulich relevante Größenordnungen erreichen, die wiederum mit Betriebsschließungen und Trading-Down-Effekten einhergehen können, sollten die zukünftigen Ansiedlungsbemühungen der Stadt Dinslaken aus einer nach Handlungsprioritäten abgestuften Strategie bestehen:

EMPFEHLUNGEN ZUR NAHVERSORGUNG IN DINSLAKEN

Ziel 1: Fokus der Nahversorgung auf die zentralen Versorgungsbereich

- Sicherung und Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels)

Ziel 2: Bestehende Nahversorgungsstandorte sichern und bedarfsgerecht weiterentwickeln

- Sicherung und bedarfsgerechte Weiterentwicklung bestehender Nahversorgungsstandorte
- Verbesserung der wohnortnahen Grundversorgung, insbesondere fußläufige Erreichbarkeit der Lebensmitteldiscounter und Supermärkte (ggf. auch durch Optimierung des Fußwegenetzes)
- Vermeidung von Funktionsverlusten, die durch neue Ansiedlungen resultieren könnten
- Verbesserung der Standortrahmenbedingungen vor allem bei aktuell nicht marktgerechten Betrieben (insbesondere Verbesserung der Zugänglichkeit für ältere Personengruppen im Zuge des demografischen Wandels) ohne gleichzeitig schädliche Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche oder die Nahversorgung auszuüben

Ziel 3: Neue Nahversorgungsstandorte müssen die konzeptionellen Kriterien erfüllen

Ziel 4: Restriktiver Umgang mit Nahversorgungsentwicklungen in städtebaulich nicht integrierten Lagen

Sonstige Empfehlungen:

- qualitative Weiterentwicklung der Nahversorgung im Hinblick auf Betriebstypenmix, Andienung, Parkplätze und Service
- bedarfsrechte quantitative Weiterentwicklung hinsichtlich marktgängiger Verkaufsflächen (insbesondere der Lebensmitteldiscounter)

Für diese Empfehlungen gelten zugleich das Prüfschema zur standortgerechten Dimensionierung von Lebensmittelmärkten (s. Kapitel 6.2.4) sowie die Steuerungsleitsätze (s. Kapitel 8), die ein ausgewogenes Regularium zum Schutz und zur Entwicklung sowohl der zentralen Versorgungsbereiche als auch der wohnortnahen Versorgung in der Fläche beinhalten. Zudem wird empfohlen, die vorstehenden Entwicklungsziele durch entsprechende bauleitplanerische Festsetzungen umzusetzen.

6.3 SONDERSTANDORTKONZEPT

Neben den zentralen Versorgungsbereichen sowie den Nahversorgungsstandorten wurden im Rahmen des EHVK 2014/2018 zwei Ergänzungsbereiche (Gewerbegebiet Mitte und Thyssenstraße) ausgewiesen. Im folgenden Kapitel wird die Ausweisung dieser Standortbereiche geprüft. Darauf aufbauend werden Empfehlungen zur funktionalen Weiterentwicklung der Standorte gegeben. Zunächst wird jedoch erörtert, welche Entwicklungsempfehlungen für die Sonderstandorte grundsätzlich erkennbar und zugunsten einer gewinnbringenden gesamtstädtischen Standortbalance zu formulieren sind.

6.3.1 Konzeptionelle Einordnung von Sonderstandorten

Im Sinne einer gesamtstädtischen Standortbalance sind mehrere Zielstellungen mit der Weiterentwicklung von Sonderstandorten verbunden. Sonderstandorte sind in der Zielstellung dieses Konzeptes grundsätzlich als Ansiedlungsbereiche für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment zu verstehen. Sie dienen der Ergänzung des Einzelhandels im Hauptzentrum Innenstadt, indem sie Einzelhandelsbetriebe aufnehmen,

- die einen überdurchschnittlichen Flächenverbrauch aufweisen,
- die in der Innenstadt räumlich schlecht anzusiedeln wären,
- die Sortimente führen, die die zentralen Versorgungsbereiche wie auch die flächendeckende Nahversorgungsstruktur in ihrer Entwicklung nicht beeinträchtigen.

Primär sollten an Sonderstandorten also die großflächigen Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden. Die gezielte Ausweisung von Sonderstandorten und die nähere planerische Befassung mit ihnen trägt begünstigend dazu bei, dass

- Angebotsflächen für geeignete Vorhaben sehr kurzfristig zur Verfügung gestellt werden können, weil die realen Flächen dazu frühzeitig vorbereitet

werden und die örtliche Bauleitplanung diesbezügliche Angebote bereits im Vorfeld gestalten kann,

- ihre Leistungsfähigkeit gezielt optimiert werden kann, z. B. in erschließungstechnischen Fragestellungen,
- sie durch Aufgabenteilung, Spezialisierung, Größe sowie die Bündelungswirkung auch in der überörtlichen Nachfrage als Einkaufsstandort für bestimmte Sortimente deutlich wahrgenommen werden,
- benachbarte Nutzungsarten durch eine räumlich klare Fassung der jeweiligen Sonderstandorte vor einem schleichend unter Druck geratenen Bodenpreisgefüge, der von der Einzelhandelsfunktion ausgehen könnte, geschützt werden. Dieses wird insbesondere den auf günstige Grundstücke und Entwicklungsspielräume angewiesenen sonstigen Gewerbe- oder Handwerksbetrieben zugutekommen.

Eine gesamtstädtische Konzentration auf einige wenige, dafür leistungsfähige Sonderstandorte ist aus städtebaulicher Sicht sinnvoll, weil eine solche Standortbündelung aus Kundensicht attraktivere und damit auch für das überörtliche Nachfragepotenzial im Einzugsgebiet interessantere Standorte schafft. Die Standortkonzentration kann also zur Sicherung und zum Ausbau der Kaufkraftzuflüsse aus dem Umland beitragen.

Im Folgenden werden zunächst grundsätzliche Handlungsprioritäten im Umgang mit Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment aufgestellt. Daraus leiten sich grundsätzliche und gesamtstädtisch wirksame Entwicklungszielstellungen für die Sonderstandorte der Stadt Dinslaken ab. Diese können durch standortspezifische Entwicklungszielstellungen zu den einzelnen Sonderstandorten weiter ergänzt oder konkretisiert werden.

EMPFEHLUNGEN ZUM NICHT ZENTRENRELEVANTEN EINZELHANDEL

Ziel 1: Wenn möglich, Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche

Ziel 2: Grundsätzlich darüber hinaus im gesamten Stadtgebiet möglich, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegen sprechen

Ziel 3: Fokussierung von Ansiedlungsvorhaben auf die ausgewiesenen Sonderstandorte

Ziel 4: Sicherung von Gewerbegebieten für Handwerk und produzierendes Gewerbe

Empfehlungen für (zukünftige) Sonderstandorte:

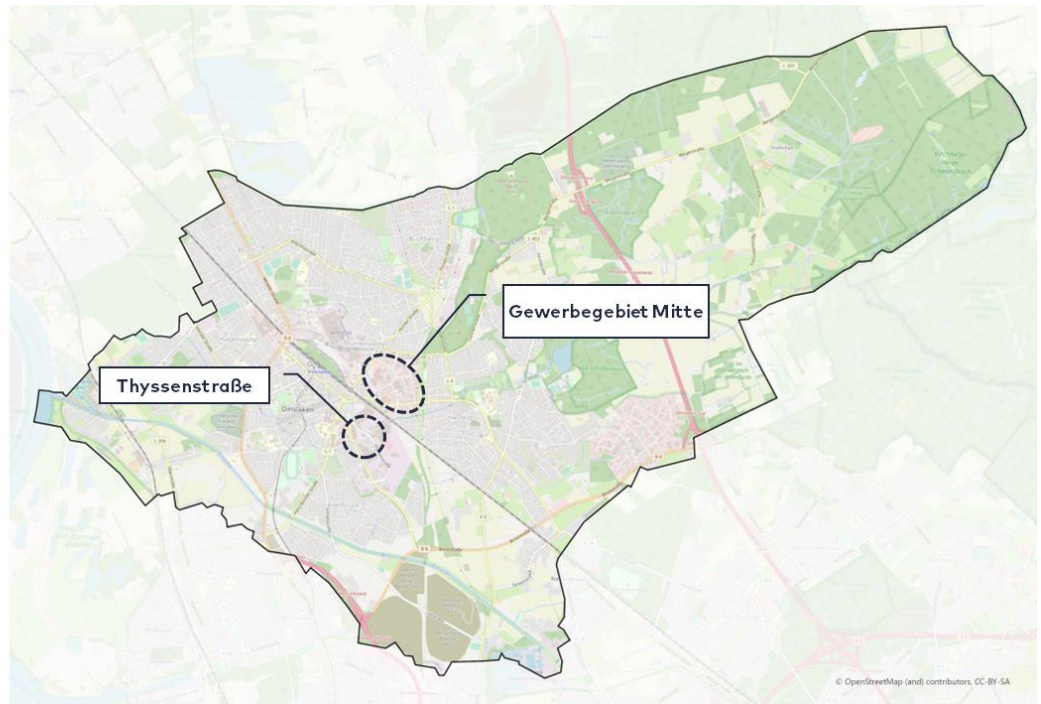
- Positivstandorte für den klein- und großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- restriktiver Umgang mit der Entwicklung zentrenrelevanter sowie nahversorgungsrelevanter Sortimente

6.3.2 Sonderstandorte in Dinslaken

Im Rahmen des vorliegenden Einzelhandelskonzeptes für die Stadt Dinslaken werden nach Überprüfung die **Ergänzungsbereiche Gewerbegebiet Mitte** und **Thyssenstraße** als Sonderstandorte fortgeschrieben (s. Abbildung 24). Diese sollen zur Gewährleistung der genannten Funktionen und Angebote weiterentwickelt werden.

Administrative Grenzen

□ Kommune

**Abbildung 24: Sonderstandorte in der Stadt Dinslaken**

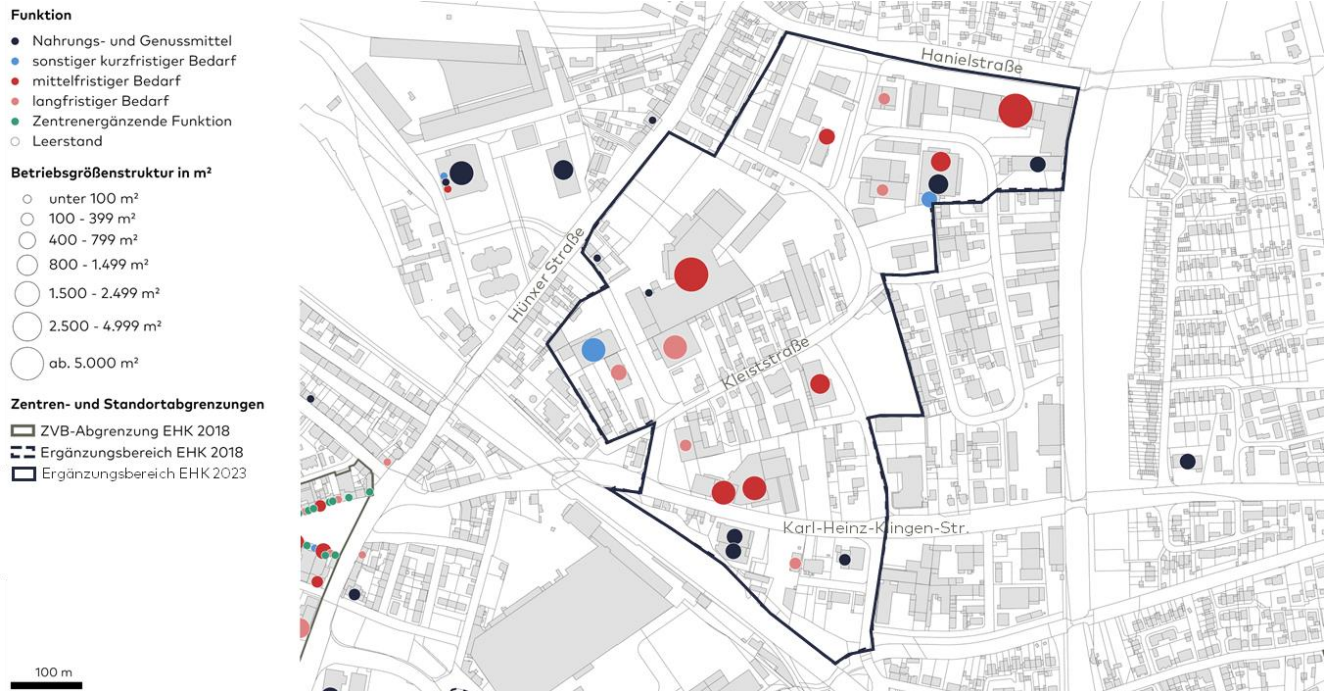
Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Weitere Sonderstandorte sind für Dinslaken gegenwärtig nicht erkennbar, da es sich anderweitig entweder um solitäre Standorte mit z. T. nahversorgungsrelevantem Angebotsschwerpunkt oder um solitäre Standorte ohne räumliches Entwicklungspotenzial für weitere Ansiedlungen handelt (d. h. keine Einzelhandelsagglomerationen).

Die grundsätzlichen Entwicklungszielstellungen sind bei der Entwicklung aller bestehender und zukünftiger Sonderstandorte zu beachten. Nachfolgend werden die empfohlenen Sonderstandorte mit den wesentlichen Rahmenbedingungen sowie weiteren standortspezifischen Entwicklungsempfehlungen dargestellt.

SONDERSTANDORT GEWERBEGEBIET MITTE

Räumliche Analyse



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel (09/2022); Kartengrundlage: Stadt Dinslaken.

Strukturprägende Betriebe

u. a. Hagebaumarkt, B1 Discount Baumarkt, Penny

Wesentliche Rahmenbedingungen

- eindeutige Konzentration großflächiger Einzelhandelsstrukturen
- Vorprägung durch Einzelhandel im mittelfristigen Bedarfsbereich (u. a. Hagebaumarkt, B1 Discount Baumarkt)
- Ergänzung der Bestandsstruktur mit Betrieben im kurzfristigen Bedarfsbereich (u. a. Penny, Getränke Hoffmann)
- gute verkehrliche Anbindung an das Straßennetz über Hünxer Str. und Karl-Heinz-Klingen-Straße

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- keine Neuansiedlung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Behutsamer Umgang mit Umstrukturierungen und Erweiterungen von Bestandsmärkten hinsichtlich zentrenrelevanter Randsortimente, insb. aufgrund möglicher negativer Wechselwirkungen mit dem ZVB Hauptzentrum Innenstadt

Räumliche Analyse

Funktion

- Nahrungs- und Genussmittel
- sonstiger kurzfristiger Bedarf
- mittelfristiger Bedarf
- langfristiger Bedarf
- Zentrenergänzende Funktion
- Leerstand

Betriebsgrößenstruktur in m²

- unter 100 m²
- 100 - 399 m²
- 400 - 799 m²
- 800 - 1.499 m²
- 1.500 - 2.499 m²
- 2.500 - 4.999 m²
- ab 5.000 m²

Zentren- und Standortabgrenzungen

- Ergänzungsbereich EHK 2018
- Ergänzungsbereich EHK 2023



Quelle: Darstellung Stadt + Handel; Daten: Erhebung Stadt + Handel (09/2022); Kartengrundlage: Stadt Dinslaken.

Strukturprägende Betriebe

u. a. mein real-Markt

Wesentliche Rahmenbedingungen

- Vorprägung durch Einzelhandel im kurzfristigen Bedarfsbereich, insb. Nahrungs- und Genussmittel (u. a. mein real-Markt)
- strukturprägende Ergänzung des Angebots im langfristigen Bedarfsbereich (KadeDi mit Hauptsortiment Möbel)
- gute verkehrliche Anbindung über Otto-Brenner-Straße
- grenzt unmittelbar an das Hauptzentrum Innenstadt (z. T. Konkurrenzstandort)

STANDORTSPEZIFISCHE ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN

- Positivstandort für den großflächigen Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- keine Ansiedlung von weiteren Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem sowie zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment
- Vermeidung einer übermäßigen Stärkung der Attraktivität des gesamten Standortbereiches gegenüber des ZVB Hauptzentrum Innenstadt
- keine Erhöhung des Verkaufsflächenanteils für zentrenrelevante sowie zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente
- Überplanung des Standortes zur Gewährleistung einer städtebaulich zielführenden Steuerungslogik unter Einbezug der relevanten Grundeigentümer und Investoren; in diesem Zuge proaktive Begleitung von künftigen Umstrukturierungsbestrebungen der ansässigen Einzelhandelsbetriebe sowohl unter Beachtung städtebaulicher als auch wirtschaftsentwicklungspolitischer Zielstellungen (mit dem Gesamtziel der Reduzierung der derzeit bauleitplanerisch zulässigen Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie dem Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Perspektive für die Immobilie)

Zur Feinsteuerung von Einzelhandelsvorhaben ist die Definition der in Dinslaken als zentrenrelevant sowie als zentren- und nahversorgungsrelevant zu bewertenden Sortimente in Form einer Sortimentsliste erforderlich. Erst mit Vorliegen einer solchen Sortimentsliste kann in der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren im Zusammenspiel mit den Steuerungsleitsätzen festgestellt werden, ob ein geplantes Vorhaben oder eine Standortplanung den Zielen und Empfehlungen dieses Konzeptes entspricht.

7.1 METHODISCHE HERLEITUNG

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist zum einen die Einzelhandelsstruktur von Bedeutung, insbesondere hinsichtlich der Verkaufsflächenanteile der Sortimente und der Sortimentsschwerpunkte nach städtebaulichen Lagen. Zudem ist es erforderlich, die künftigen Entwicklungsoptionen von Branchen und Standorten im Zusammenhang mit der Zielperspektive des Einzelhandelskonzeptes zu beachten, um die Sortimente bezüglich ihrer Zentrenrelevanz festzulegen. Es können hierbei auch solche Sortimente als zentrenrelevant begründet werden, die noch nicht oder nur in geringem Maße in einem zentralen Versorgungsbereich vorhanden sind, die aber aufgrund ihrer strategischen Bedeutung künftig dort verstärkt angesiedelt werden sollen. Bei der Bewertung der künftigen Zielperspektive ist allerdings zu beachten, dass die anzustrebende Entwicklung realistisch erreichbar sein sollte.

Bei der Herleitung der Sortimentsliste ist außerdem zu beachten, dass Sortimente nicht nur für sich allein genommen bewertet werden sollten, sondern dass sich ihre Zentrenrelevanz oder Zentren- und Nahversorgungsrelevanz teilweise zusätzlich aus der Kopplung mit anderen Sortimenten begründet.

BEURTEILUNGSKRITERIEN FÜR DIE ZENTRENRELEVANZ VON SORTIMENTEN

Zentrenrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die einen zentralen Versorgungsbereich städtebaulich-funktional im Bestand strukturell prägen,
- die eine hohe Kundenfrequenz in einem zentralen Versorgungsbereich bewirken,
- die einen geringen Flächenanspruch haben und sich in einen Zentrumsbereich räumlich integrieren lassen,
- die für einen attraktiven Branchenmix und damit die Attraktivität eines Zentrums notwendig sind,
- die vom Kunden überwiegend auch ohne Pkw transportiert werden können und
- die in einem Zentrum kaum oder noch gar nicht angesiedelt sind, dort aber aufgrund der städtebaulichen Zielperspektive künftig stärker ausgebaut werden sollen.

Zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die Merkmalen der Zentrenrelevanz entsprechen,
- die zugleich zu einem deutlichen Anteil ihres Bestands auch außerhalb Zentraler Versorgungsbereiche in städtebaulich integrierten Lagen angesiedelt sind und
- die dort zu einer flächendeckenden wohnortnahen Grundversorgung für die Wohnbevölkerung beitragen.

Nicht zentrenrelevant und nicht zentren- und nahversorgungsrelevant sind in der Regel Sortimente,

- die zentrale Lagen nicht prägen und
- die aufgrund ihrer Größe oder Beschaffenheit auch in städtebaulich nicht integrierten Lagen angeboten werden bzw. sich nicht für die Ansiedlung in städtebaulich integrierten Lagen eignen.

Als Grundlage für die Bewertung der Sortimente nach Zentrenrelevanz wird die bestehende Sortimentsliste des EHZZ 2014/2018 in modifizierter Form fortgeschrieben. Diese gestaltet sich plausibel und hat sich in den vergangenen Jahren bewährt. Dementsprechend erfolgt eine gezielte Überprüfung der Zuordnung der Sortimente mit dem Ziel durch Umbenennung und Zusammenfassung verschiedener Sortimente die Handhabbarkeit der Sortimentsliste für Dinslaken zu verbessern und eine hinreichend konkrete Nachvollziehbarkeit für die Zwecke der Bauleitplanung zu gewährleisten.

Zusätzlich basiert die Fortschreibung der Sortimentsliste auf Inhalten und Aussagen des LEP NRW. Im Rahmen des LEP NRW werden die folgenden Sortimente als zentrenrelevant definiert und sind unter Berücksichtigung der zuvor genannten Beurteilungskriterien entsprechend auch in der Sortimentsliste für Dinslaken als zentrenrelevante bzw. zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente definiert worden:

- „Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren
- Bücher
- Bekleidung, Wäsche
- Schuhe/Lederwaren
- Medizinische, orthopädische, pharmazeutische Artikel
- Haushaltswaren, Glas/ Porzellan/ Keramik
- Spielwaren
- Sportbekleidung, Sportschuhe, Sportartikel (ohne Teilsortimente Angelartikel, Campingartikel, Fahrräder und Zubehör, Jagdartikel, Reitartikel und Sportgroßgeräte)
- Elektrogeräte, Medien (=Unterhaltungs- und Kommunikationselektronik, Computer, Foto - ohne Elektrogroßgeräte, Leuchten)
- Uhren/Schmuck

und

- Nahrungs- und Genussmittel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)
- Gesundheits- und Körperpflegeartikel (gleichzeitig nahversorgungsrelevant)“

(vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-2 (Anlage 1))

7.2 SORTIMENTSLISTE FÜR DINSLAKEN

Im Ergebnis der rechtlichen Anforderungen, der methodischen Herleitung sowie auf Basis der aktuellen städtebaulichen Verortung der Verkaufsflächen, den dargestellten städtebaulichen Zielstellungen und der Sortimentsliste aus dem EHZZ 2014/2018 ergibt sich die folgende Liste zentrenrelevanter bzw. zentren- und nahversorgungsrelevanter Sortimente in Dinslaken. Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der

Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dinslaken als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend.

Eine **wesentliche Veränderung** im Vergleich zur Sortimentsliste gemäß des EHZZK 2014/2018 ergibt sich durch die Neuordnung des Sortiments **Kinderwagen**. Das Sortiment Kinderwagen wird im Rahmen der Fortschreibung als **nicht zentrenrelevant** (bisher zentrenrelevant) eingestuft. Die Neuordnung ergibt sich aus Eigenschaften des Sortiments Kinderwagen, die einer Zentrenrelevanz entgegenstehen. Dies betrifft insbesondere die Transportfähigkeit ohne Pkw, die aufgrund der Größe und der Sperrigkeit von Kinderwagen nicht vollständig gegeben ist.

Weitere geringfügige Veränderungen ergeben sich zudem durch die **Umbenennung und Zusammenfassung verschiedener Sortimente** zur Verbesserung der Handhabbarkeit sowie zur Gewährleistung einer hinreichend konkreten Nachvollziehbarkeit für Zwecke der Bauleitplanung:

- Zusammenlegung der Sortimente Bild- und Tonträger, Computer und Zubehör, Fotoartikel, Telekommunikation und Zubehör sowie Unterhaltungselektronik und Zubehör in ein Sortiment **Neue Medien/Unterhaltungselektronik**
- Zusammenlegung der Sortimente Kunstgewerbe/Bilder/Bilderrahmen, Künstlerartikel/Bastelzubehör, Sammelbriefmarken und -münzen sowie Wohneinrichtungsartikel in ein Sortiment **Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände**
- Zusammenlegung der Sortimente Backwaren/Konditoreiwaren, Fleisch- und Metzgereiwaren sowie Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke) in ein Sortiment **Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)**
- Zusammenlegung der Sortimente Bauelemente/Baustoffe, baumarktspezifische Artikel, Bodenbeläge, Eisenwaren und Beschläge, Elektroinstallationsmaterial, Farben und Lacke, Fliesen, Installationsartikel, Maschinen/Werkzeuge, Rollläden/Markisen, Sanitärartikel sowie Tapeten in ein Sortiment **Baumarktsortiment i. e. S.**
- Zusammenlegung der Sortimente Pflanzen/Samen, Pflanzgefäße/Terrakotta (Outdoor) sowie Topf- und Zimmerpflanzen in ein Sortiment **Pflanzen/Pflanzartikel**

Tabelle 11: Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken (Kurzfassung)

zentrenrelevante Sortimente	nahversorgungsrelevante Sortimente*	nicht zentrenrelevante Sortimente**
Augenoptik	Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	Baumarktsortiment i. e. S.
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	Bettwaren
Bücher	Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	Campingartikel (ohne Campingmöbel)
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunst- gegenstände	(Schnitt-)Blumen	Elektrogroßgeräte
Elektrokleingeräte	Zeitung/Zeitschriften	Erotikartikel
Gardinen, Sicht-/ Sonnenschutz		Fahrräder und Zubehör
Glas/Porzellan/Keramik		Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)
Haus-/Bett-/Tischwäsche		Kinderwagen
Haushaltswaren (Hausrat)		Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zube- hör)
Kurzwaren/Schneidereibe- bedarf/Handarbeiten sowie Meter- ware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)		Lampen/Leuchten
Medizinische und orthopädische Ge- räte (inkl. Hörgeräte)		Matratzen
Musikinstrumente und Musikalien		Möbel (inkl. Garten- und Camping- möbel)
Neue Medien/Unterhaltungselektro- nik		Pflanzen/Pflanzartikel
Papier/Büroartikel/Schreibwaren		Sportgroßgeräte
Parfümerieartikel und Kosmetika		Teppiche (Einzelware)
Schuhe, Lederwaren		Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung)
Spielwaren		Waffen/Jagdbedarf/Angeln
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)		
Uhren/Schmuck		

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * gleichzeitig auch zentrenrelevant; ** gleichzeitig auch nicht nahversorgungsrelevant; erläuternd, aber nicht abschließend.

Für die kommunale Feinsteuerung empfiehlt es sich, die Sortimente in die textlichen Festsetzungen (bzw. Begründungen) der entsprechenden Bauleitpläne zu übernehmen sowie in der Begründung zusätzlich dieses Einzelhandelskonzept als Grundlage der Sortimentsliste zu benennen. Zur Gewährleistung einer hinreichenden Bestimmtheit und Bestimmbarkeit erfolgt im Anhang eine Zuordnung der Kurzbezeichnungen der Sortimente zu den Nummern des Warengruppenverzeichnisses sowie dessen Sortimentsbezeichnungen.

Die Steuerungsleitsätze konkretisieren die übergeordneten Entwicklungsziele zur künftigen Einzelhandelsentwicklung für alle Arten des Einzelhandels und für alle denkbaren Standortkategorien in Dinslaken und ermöglichen somit eine Steuerung der städtebaulich bestmöglichen Einzelhandelsentwicklung in der Zukunft.

8.1 EINORDNUNG UND BEGRÜNDUNG DER STEUERUNGSLEITSÄTZE

In den vorstehenden Kapiteln erfolgte eine Darstellung von übergeordneten Entwicklungszielstellungen, absatzwirtschaftlichen Entwicklungspotenzialen, des künftigen Einzelhandelskonzeptes sowie einer Spezifizierung der zentrenrelevanten Sortimente. Für die konkrete Zulässigkeitsbewertung von Vorhaben oder die Ausgestaltung von Bebauungsplänen fehlt jedoch eine Verknüpfung dieser Konzeptbausteine zu einem Bewertungsinstrument. Dieses Instrument wird durch die nachfolgenden Steuerungsleitsätze zur Verfügung gestellt.

Die Steuerungsleitsätze stellen ein Regelwerk dar, das transparente, nachvollziehbare Zulässigkeitsentscheidungen und bauleitplanerische Abwägungen vorbereitet. Sie gewährleisten zudem die notwendige Flexibilität hinsichtlich künftig ggf. erforderlicher Einzelfallentscheidungen. Sie dienen dazu, die Standortstruktur des Einzelhandels in Dinslaken insbesondere zugunsten einer gesamtstädtisch gewinnbringenden Entwicklung zu sichern und weiter auszugestalten.

Durch die klare Regel-Ausnahme-Struktur mit für alle Beteiligten transparenten Standortbewertungen tragen diese Steuerungsleitsätze im Zusammenspiel mit der Sortimentsliste zu einer im hohen Maße rechtssicheren Ausgestaltung von Zulässigkeitsentscheidungen und Bauleitplänen bei. Sie garantieren somit Planungs- und Investitionssicherheit sowohl für bestehende Einzelhandelsbetriebe als auch für ansiedlungsinteressierte Betreiber.

Die Steuerungsleitsätze sind für Neubau- wie auch Erweiterungsvorhaben des Einzelhandels konzipiert. Auf bestehende Einzelhandelsbetriebe, die nicht verändert werden, sind sie nicht anzuwenden. Der übliche genehmigungsrechtliche Bestandsschutz wird somit gewährleistet.

8.2 STEUERUNGSLEITSÄTZE FÜR DINSLAKEN

Folgende Steuerungsleitsätze werden für Dinslaken empfohlen:

Leitsatz I: Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment soll auf die zentralen Versorgungsbereiche konzentriert werden.

- Im **ZVB Hauptzentrum Innenstadt**, um eine weitere Attraktivierung, Spezialisierung und Qualifizierung des Hauptzentrums zu begünstigen.
- Im hierarchisch nachgeordneten **ZVB Stadtteilzentrum Hiesfeld** in enger funktionaler Abstimmung und angepasster Ausrichtung zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt (unter Berücksichtigung der Profilierungsziele im Rahmen des Masterplans Einzelhandel).
- In den hierarchisch deutlich nachgeordneten **Nahversorgungszentren Augustastraße und Buchenstraße** nur punktuell und hinsichtlich der

Verkaufsfläche deutlich untergeordnet (i. d. R. kleinflächig) und ausschließlich zur Ergänzung der wohnortnahen Versorgung.

- In **sonstigen Lagen** soll eine Entwicklung von Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment im Rahmen der planungsrechtlichen Möglichkeiten restriktiv gehandhabt werden.

Einzelhandelsbetriebe mit einem zentrenrelevanten Hauptsortiment sollen grundsätzlich auf den zentralen Versorgungsbereich Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden, um diesen in seiner Versorgungsfunktion zu sichern und zu stärken. Bei der Umsetzung dieser Empfehlung sollte jedoch stets die bisherige und zukünftige bauleitplanerische und baugenehmigungsrechtliche Planungspraxis der Stadt Dinslaken Berücksichtigung finden.

Die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsspielräume dienen im Hauptzentrum als Leitlinie, deren Überschreiten im Einzelfall zur Attraktivierung des Einzelhandelsangebots beitragen kann. Die Entwicklungsspielräume stellen für das Hauptzentrum daher keine Entwicklungsgrenze dar, da es sich um einen stadtentwicklungspolitisch höchst bedeutsamen Einzelhandelsstandort handelt.

Die Begrenzung der Ansiedlung bzw. des Ausbaus von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment in den weiteren zentralen Versorgungsbereichen begründet sich aus dem Schutz des Hauptzentrums vor einem zu deutlichen Standortgewicht in den hierarchisch nachgeordneten zentralen Versorgungsbereichen. Es bleibt jedoch gleichzeitig ein der Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche angemessener Entwicklungsrahmen für diese erhalten. Im Rahmen der Bauleitplanung ist im Einzelfall der Nachweis zu erbringen, dass das geplante Vorhaben vorrangig der Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereichs dient und keine negativen Auswirkungen auf weitere zentrale Versorgungsbereiche in Dinslaken oder die Nachbarkommunen resultieren.

Zusätzlich zu den vorgenannten Regelungen sind in städtebaulich integrierten Lagen und an den Nahversorgungsstandorten kleinere Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausnahmsweise im begrenzten Maße zulässig (i. d. R. deutlich kleinflächig), wenn diese gegenüber den zentralen Versorgungsbereichen im Stadtgebiet kein zu großes Gewicht entfalten und sich daraus keine negativen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche in Dinslaken oder in Nachbarkommunen ergeben. Demzufolge zielt diese Regelung auf die Zulässigkeit kleiner Fachgeschäfte in den städtebaulich integrierten Lagen und Nahversorgungsstandorten ab.

An den Sonderstandorten soll eine Entwicklung von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment gemäß der konzeptionellen Entwicklungsziele des Sonderstandortkonzeptes erfolgen.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Ansiedlungen neuer Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auszuschließen und Erweiterungen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment restriktiv zu handhaben.

Leitsatz II: Einzelhandel mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll primär in den zentralen Versorgungsbereichen und zur Gewährleistung der Nahversorgung sekundär auch an Nahversorgungsstandorten vorgesehen werden.

- In den **ZVB Hauptzentrum Innenstadt** und **ZVB Stadtteilzentrum Hiesfeld** vorrangig aufgrund der hohen Bedeutung als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz.
- In den hierarchisch deutlich nachgeordneten **Nahversorgungszentren Augustastraße und Buchenstraße** hinsichtlich der Verkaufsfläche untergeordnet (groß- und kleinflächig) als Ergänzung zum ZVB Hauptzentrum Innenstadt.
- Zur Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung auch nachgeordnet an **Nahversorgungsstandorten**, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden und das Vorhaben standortgerecht dimensioniert ist. Für den **besonderen Nahversorgungsstandort Hünxer Straße** ergeben sich gesonderte Zielstellungen hinsichtlich der standortgerechten Dimensionierung gemäß der konzeptionellen Entwicklungsziele.
- In **sonstigen städtebaulich integrierten Lagen** nur ausnahmsweise deutlich nachgeordnet (deutlich kleinflächig) zur Versorgung des „engeren Gebietes“ (z. B. Lebensmittelhandwerk, Nachbarschafts-/Convenienceladen).
- In **städtebaulich nicht integrierten Lagen** sollen keine Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment vorgesehen werden (als Ausnahme möglich: Tankstellenshops, Kioske, Hofläden).

Aufgrund der hohen Bedeutung von Einzelhandelsbetrieben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment als Kundenmagnet und für die Besucherfrequenz in den zentralen Versorgungsbereichen, sollen Einzelhandelsvorhaben mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment primär in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen in den zentralen Versorgungsbereichen (insbesondere bei Lebensmittelbetrieben und Drogeriefachmärkten) soll gemäß der Hierarchiestufe und Versorgungsfunktion des jeweiligen zentralen Versorgungsbereiches erfolgen (i. d. R. klein- und großflächig).

Zur Sicherung bzw. Optimierung der räumlichen Nahversorgung ist sekundär nahversorgungsrelevanter Einzelhandel auch an Nahversorgungsstandorten zulässig, sofern städtebauliche Zielsetzungen der Stadt Dinslaken und die raumordnerischen Vorgaben dem nicht entgegenstehen und negative Auswirkungen auf die wohnortnahe Grundversorgung vermieden werden. Eine Differenzierung der Zulässigkeit von unterschiedlichen Ansiedlungstypen ist abhängig von den Entwicklungszielen des Nahversorgungsstandortes, wobei das Vorhaben standortgerecht dimensioniert sein soll (siehe Nahversorgungsprüfschema).

In sonstigen städtebaulich integrierten Lagen sind ausnahmsweise Betriebe mit dem Hauptsortiment Nahrungs- und Genussmittel zur Sicherung bzw. bedarfsgerechten Optimierung der räumlichen Nahversorgung (siehe Nahversorgungsprüfschema) zulässig, sofern negative Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche, die Nahversorgungsstandorte und die wohnortnahe Grundversorgung vermieden und die städtebaulichen Zielsetzungen der Stadt Dinslaken sowie die raumordnerischen Vorgaben erfüllt werden.

In städtebaulich nicht integrierten Lagen sind Neuansiedlungen von Lebensmittelmärkten auszuschließen. Ausnahmsweise können an diesen Standorten Tankstellenshops oder Kioske zur Versorgung der dort arbeitenden Bevölkerung zugelassen werden.

Grundlage für die Beurteilung der Konzeptkonformität für nahversorgungsrelevante Vorhaben mit Fokus auf den klassischen Lebensmitteleinzelhandel ist das Nahversorgungsprüfschema. Die Aussagen zur Konzeptkonformität ersetzen allerdings keine einzelfallbezogene Verträglichkeitsanalyse.

Drogeriefachmärkte stellen Sonderfälle unter den nahversorgungsrelevanten Betrieben dar. So haben Drogeriefachmärkte eine hohe Bedeutung als Frequenzbringer und ein deutlich über den Nahbereich hinausgehendes Einzugsgebiet. Darüber hinaus weisen Drogeriefachmärkte eine hohe Warenvelfalt („drogeriewarenorientierte Kleinkaufhäuser“) und gewöhnlich einen nicht unerheblichen zentrenrelevanten Sortimentsanteil auf. Daher sollen Drogeriefachmärkte räumlich i. d. R. auf zentrale Versorgungsbereiche konzentriert werden.

Leitsatz III: Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem und nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment kann grundsätzlich im gesamten Stadtgebiet vorgesehen werden.

Einzelhandelsbetriebe mit nicht zentrenrelevantem oder nicht zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment können grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet** vorgesehen werden, wenn städtebauliche Gründe dafür und raumordnerische Ziele nicht dagegensprechen.

Aus städtebaulichen Gründen ist eine Fokussierung auf die zentralen Versorgungsbereiche ratsam, um Angebote aus Kundensicht attraktiv räumlich zu bündeln und eine Dispersion des Einzelhandelsstandortgefüges, auch im Interesse der Standortsicherung für Handwerksbetriebe sowie Betriebe des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes und unternehmensorientierte Dienstleistungen, entgegenzuwirken.

Großflächiger Einzelhandel mit nicht zentrenrelevantem oder zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment soll nach Möglichkeit auf die bestehenden Sonderstandorte konzentriert werden, um diesen an Standorten mit leistungsfähiger Verkehrsinfrastruktur zu bündeln, störende Auswirkungen (Verkehr, Umwelt, Lärm etc.) zu minimieren und die Attraktivität der bestehenden Standorte zu sichern.

Dabei ist außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche die Verkaufsfläche der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente²⁸ auf bis zu 10 % der Gesamtverkaufsfläche zu begrenzen. Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente sollte im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden.

Zudem soll stets eine deutliche Zuordnung des Randsortimentes zum Hauptsortiment gegeben sein (z. B. Wohneinrichtungszubehör als Randsortiment in Möbelmärkten, Berufsbekleidung als Randsortiment in Baumärkten, nicht jedoch Bekleidung generell oder Unterhaltungselektronik). Hierdurch werden Vorhaben aus Kundensicht klar definiert und es wird eine Angebotsdiversität jenseits der zentralen Versorgungsbereiche vermieden.

²⁸ Der Begriff Randsortimente ist durch die Rechtsprechung konkretisiert. Hierzu sei unter anderem auf das Urteil des OVG NRW – AZ: 7 A D 108/96.NE verwiesen. Es muss eine eindeutige Zuordnung des Randsortiments zum Hauptsortiment möglich sein.

Leitsatz IV: Ausnahmsweise kann eine Entwicklungsfläche zur Ansiedlung eines einzelhandelsbasierten Vorhabens in den zentralen Versorgungsbereich unter Berücksichtigung der zugeordneten Versorgungsfunktion aufgenommen werden („Anschmiegen“).

Dieser Sachverhalt ist an eine intensive Einzelfallprüfung geknüpft, welche mindestens die folgenden Kriterien enthalten und weiterhin durch Ratsbeschluss der Stadt Dinslaken politisch legitimiert werden soll:

- Für das Einzelhandelsvorhaben stehen im zentralen Versorgungsbereich nachweislich **keine Entwicklungsflächen** zur Verfügung.
- Das Einzelhandelsvorhaben ist mit der Einzelhandelsstruktur im zentralen Versorgungsbereich **funktional abgestimmt** (sowohl sortiments- als auch verkaufsflächenbezogen) und **ergänzt/arrondiert** das Angebot im zentralen Versorgungsbereich.
- Die Entwicklungsfläche steht in einem **direkten städtebaulich-funktionalen Zusammenhang** mit dem zentralen Versorgungsbereich.
- Die Erweiterung entspricht einer **stadtentwicklungspolitisch abgewogenen** Fortentwicklung des zentralen Versorgungsbereichs (als Ganzes) und ist abgestimmt mit den **gesamtstädtischen Leitsätzen** zur verkaufsflächen-, standort- und sortimentsbezogenen Fortentwicklung der Einzelhandelsstrukturen in Dinslaken.

Leitsatz V: Ausnahmsweise zulässig sind Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie produzierenden und weiterverarbeitenden Betrieben (Handwerkerprivileg).

Verkaufsstätten von landwirtschaftlichen Betrieben, Handwerksbetrieben sowie Betrieben des produzierenden und weiterverarbeitenden Gewerbes („Annexhandel“) können ausnahmsweise zugelassen werden, wenn die Verkaufsfläche

- dem Hauptbetrieb **räumlich zugeordnet** ist,
- in **betrieblichem Zusammenhang** errichtet ist,
- dem Hauptbetrieb flächenmäßig und umsatzmäßig **deutlich untergeordnet** ist sowie eine **sortimentsbezogene Zuordnung** zum Hauptbetrieb besteht und
- eine Verkaufsflächenobergrenze von **max. 800 m²** nicht überschreitet.

Eine ausdifferenzierte Begrenzung der zentrenrelevanten und zentren- und nahversorgungsrelevanten Randsortimente kann im konkreten Einzelfall unter Berücksichtigung möglicher absatzwirtschaftlicher und städtebaulicher Auswirkungen und unter Berücksichtigung der landesplanerischen Vorgaben getroffen werden. Die Zulässigkeit von Verkaufsstellen an landwirtschaftlichen Betrieben bemisst sich im Übrigen nach §§ 35 bzw. 201 BauGB.

Ebenso sind nur Verkaufsstellen zulässig, welche im überwiegenden Maß **selbst hergestellte Waren** veräußern oder die Waren (im Falle eines Handwerksbetriebs) als **branchenübliches Zubehör** betrachtet werden können bzw. im Zusammenhang mit der erbrachten Dienstleistung stehen.

Durch diese standardisierten Leitsätze werden vorhabenbezogene und bauleitplanerische Zulässigkeitsfragen in der Stadt Dinslaken künftig effizient zu beantworten sein, womit nicht zuletzt auch eine Verfahrensbeschleunigung erreicht werden kann.

Die Stadt Dinslaken verfügt hinsichtlich ihrer aktuellen Einzelhandelsstruktur über die notwendige Ausgangsbasis für die Stärkung der vorhandenen Standorte – allen voran die Innenstadt von Dinslaken. Mit der Ausweisung von zentralen Versorgungsbereichen, Nahversorgungs- und Sonderstandorten vermag das gesamtstädtische Zentren- und Standortmodell Einzelhandelsentwicklungen sinnvoll und zielgerichtet zu steuern. Während der Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandelskonzepts wurden – begleitet und konstruktiv unterstützt durch die Verwaltung und den parallel einberufenen Facharbeitskreis – Entwicklungsempfehlungen und künftige Leitlinien erörtert, die es erlauben, stringente Instrumente zur bauleitplanerischen und genehmigungsrechtlichen Steuerung der Standorte und der künftigen Vorhaben abzuleiten.

In diesem Bericht werden die notwendigen Instrumente vorgestellt und Empfehlungen zu Umsetzungsprioritäten formuliert. Durch den Beschluss des Einzelhandelskonzeptes durch das zuständige kommunalpolitische Gremium werden die Empfehlungen für die Verwaltung zu einer insbesondere zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die also mit hohem Gewicht in die Abwägung einzustellen ist (gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 und § 9 Abs. 2a Satz 2 BauGB). Zugleich entfalten die enthaltenen Instrumente hierdurch ihre größtmögliche Wirkung für die Rechtssicherheit der Bauleitplanung und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, die Effizienz der Verwaltungsarbeit in Sachen Standortbeurteilungen zu gewährleisten (s. Abbildung 25).

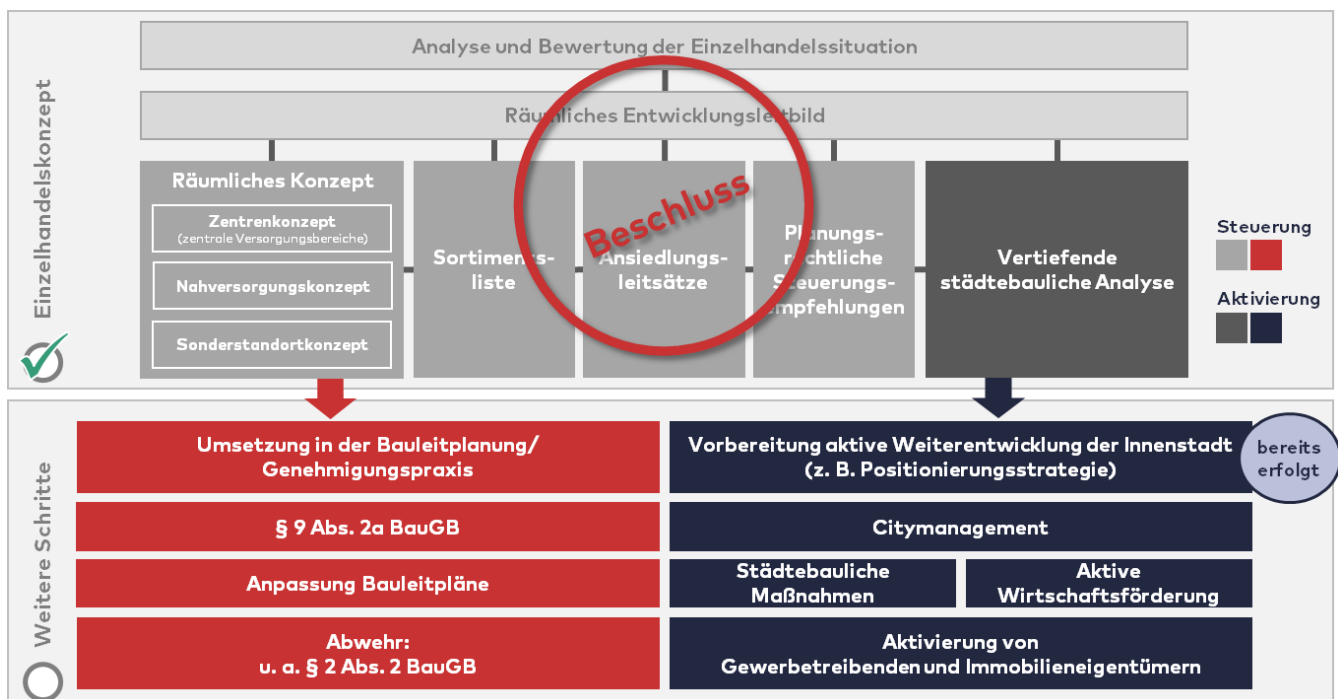


Abbildung 25: Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Obschon dieses Einzelhandels- und Zentrenkonzept zunächst ein primär stadtplanerisches Instrumentarium darstellt, kann es auch in anderen Zusammenhängen (Teil-)Beiträge zur Fortentwicklung der Handelsstandorte leisten. Insbesondere kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept erste Erkenntnisse für eine aktive Weiterentwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dinslaken

bieten, um sich stärker gegenüber Konkurrenzstandorten (insbesondere angrenzender Mittel- und Oberzentren) sowie dem Online-Handel zu positionieren. Daher ist die konsequente Umsetzung des Masterplans Einzelhandel hinsichtlich der Quartiersprofilierung sowie der abgeleiteten Entwicklungsziele und Schlüsselprojekte **nachdrücklich zu empfehlen**. Das Konzept bietet zudem Anknüpfungspunkte für neue große wie auch kleinere Entwicklungsvorhaben (etwa in den zentralen Versorgungsbereichen und an Nahversorgungsstandorten). Aufgrund der besonderen Versorgungsfunktion des Standortes an der Hünxer Straße für den Ortsteil Lohberg, erscheint es sinnvoll, diesen Standort ausnahmsweise als Kopplungsstandort im Bereich Nahrungs- und Genussmittel vorzusehen (sofern sich entsprechende Flächenpotenziale eröffnen). Weitere Entwicklungen sind im Nahversorgungszentrum Buchenstraße vorzusehen, um diesen Standort im Rahmen der nächsten Fortschreibung ebenfalls als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Die nachfolgende Tabelle stellt die verschiedenen Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen mit unterschiedlichen Prioritäten, Raumbezügen sowie Initiatoren dar.

Tabelle 12: Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen

Maßnahme	Priorität	Raumbezug	Initiator
Umsetzung des Masterplans Einzelhandel	■ ■ ■	ZVB Hauptzentrum Innenstadt und Stadtteilzentrum Hiesfeld	Wirtschaftsförderung
Verbesserung der qualitativen und räumlichen Nahversorgungssituation (idealerweise durch die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters unter Berücksichtigung der Entwicklungsoptionen)	■ ■ ■	Stadtgebiet	Wirtschaftsförderung
Prüfung der Potenzialfläche zur Weiterentwicklung des nahversorgungsrelevanten Angebots im Nahversorgungszentrum Buchenstraße	■ ■ ■	Nahversorgungs- zentrum Buchen- straße	Stadtentwicklung
Nachnutzung des strukturprägenden Leerstands im Stadtteilzentrum Hiesfeld	■ ■ ■	Stadtteilzentrum Hiesfeld	Wirtschaftsförderung
Proaktive Begleitung zukünftiger Umstrukturierungsbestrebungen ansässiger Einzelhandelsbetriebe am Sonderstandort Thyssenstraße (mit dem Gesamtziel der Reduzierung der derzeit bauleitplanerisch zulässigen Verkaufsfläche mit zentrenrelevanten Sortimenten sowie dem Erhalt einer wirtschaftlich tragfähigen Perspektive für die Immobilie)	■ ■ □	Sonderstandort Thyssenstraße	Stadtentwicklung
Weiterentwicklung des Edeka-Marktes auf der identifizierten Potenzialfläche im Nahversorgungszentrum Augustastraße	■ ■ □	Nahversorgungs- zentrum Augusta- straße	Stadtentwicklung
Prüfung der Möglichkeiten zur Entwicklung des Standortes Hünxer Straße als Kopplungsstandort	■ □ □	Besonderer Nah- versorgungsstand- ort Hünxer Straße	Stadtentwicklung
Komplementierung des Angebotsmixes im Drogeriewarensegment (sofern sich Flächenpotenziale eröffnen sollten)	■ □ □	Nahversorgungs- zentrum Augusta- straße	Stadtentwicklung

Quelle: Darstellung Stadt + Handel.

Aufgrund der hohen Dynamik im Einzelhandel ist mittelfristig auch weiterhin ein Bedarf zur Fortschreibung der einzelhandelsbezogenen Grundlagenermittlung und Zielerarbeitung für ein zu aktualisierendes Einzelhandelskonzept zu erkennen. Insbesondere die konzeptionellen Bausteine des Konzepts bedürfen einer Erfolgskontrolle und ggf. einer laufenden Fortschreibung. Ob ein solcher Bedarf erkennbar ist, sollte erfahrungsgemäß alle fünf Jahre bewertet werden. Zudem sollte auch bei erheblichen Veränderungen der gesetzlichen Grundlagen zur Steuerung der Einzelhandelsentwicklung geprüft werden, inwieweit eine Fortschreibung des Konzeptes erfolgen sollte.

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) (Hrsg.) (2019): Online-Handel – Mögliche räumliche Auswirkungen auf Innenstädte, Stadtteil- und Ortszentren. Bonn.

Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2021): Online-Monitor 2021. Berlin.

IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022): Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.

Junker und Kruse (2018): 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. Dortmund.

Kuschnerus, Ulrich / Bishopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018): Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.

Statistisches Bundesamt (Hrsg.) (2008): Klassifikation der Wirtschaftszweige. Ausgabe 2008. Wiesbaden.

DATENBANKEN

EHI Retail Institute (Hrsg.): handelsdaten.de

Handelsverband Deutschland (Hrsg.): einzelhandel.de

Landesbetrieb IT.NRW (Hrsg.): www.it.nrw

Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.): regionalstatistik.de

Statistisches Bundesamt (Hrsg.): destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1:	Erarbeitungsschritte des Einzelhandelskonzeptes.....12
Abbildung 2:	Einzelhandelsrelevantes Kaufkraftniveau in Dinslaken und Umgebung 18
Abbildung 3:	Einzelhandelsbetriebe in der Stadt Dinslaken.....19
Abbildung 4:	Einzelhandelsbestand in Dinslaken nach Warengruppen und Lagebereichen21
Abbildung 5:	Sortimentsspezifische Einzelhandelszentralität von Dinslaken..... 25
Abbildung 6:	Übergeordnete Entwicklungszielstellungen für Dinslaken 27
Abbildung 7:	Methodik zur Ermittlung absatzwirtschaftlicher Entwicklungsperspektiven..... 29
Abbildung 8:	Einwohnerprognose für Dinslaken30
Abbildung 9:	Entwicklung der privaten Konsumausgaben in Deutschland.....31
Abbildung 10:	Entwicklung der Flächenproduktivität im deutschen Einzelhandel..... 32
Abbildung 11:	Entwicklung des B2C-E-Commerce-Anteils am Einzelhandelsumsatz 33
Abbildung 12:	Entwicklung der Online-Anteile verschiedener Einzelhandelsbranchen am jeweiligen Gesamtmarkt 34
Abbildung 13:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektive..... 36
Abbildung 14:	Das hierarchisch abgestufte Zentren- und Standortsystem (modellhaft)40
Abbildung 15:	Methodik der Ableitung von zentralen Versorgungsbereichen 43
Abbildung 16:	Zentrenstruktur der Stadt Dinslaken45
Abbildung 17:	Quartiersabgrenzungen innerhalb des ZVB Hauptzentrum Innenstadt (nachrichtlich übernommen)50
Abbildung 18:	Verkaufsflächenanteile im Lebensmitteleinzelhandel im Vergleich zum Bundesdurchschnitt..... 69
Abbildung 19:	Räumliche Nahversorgungssituation von Dinslaken70
Abbildung 20:	Nahversorgungsstandorte in Dinslaken 73
Abbildung 21:	Standortbewertung Hünxer Straße..... 74
Abbildung 22:	Bewertung des Standorts Hans-Böckler-Straße 75
Abbildung 23:	Prüfschema der standortgerechten Dimensionierung..... 76
Abbildung 24:	Sonderstandorte in der Stadt Dinslaken83
Abbildung 25:	Das Einzelhandelskonzept als Basis für eine aktive Stadtentwicklungspolitik..... 95

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1:	Verwendete empirische Untersuchungsmethoden und sekundärstatistischen Quellen.....12
Tabelle 2:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen der Stadt Dinslaken.....16
Tabelle 3:	Sozioökonomische Rahmenbedingungen des Kreises Wesel16
Tabelle 4:	Einzelhandelsrelevante Kaufkraft nach Warengruppen.....17
Tabelle 5:	Einzelhandelsbestand in Dinslaken19
Tabelle 6:	Angebots- und Nachfragedaten sowie Zentralitätswerte in Dinslaken..... 23
Tabelle 7:	Bewertung der Entwicklung seit 2012 – Relevante, gesamtstädtische Kennwerte im Vergleich..... 26
Tabelle 8:	Relevante Rahmenbedingungen für die absatzwirtschaftlichen Entwicklungsperspektiven von Dinslaken..... 36
Tabelle 9:	Warengruppenspezifische Entwicklungsperspektiven für die Stadt Dinslaken bis 2027 37
Tabelle 10:	Quantitative und qualitative Nahversorgungssituation in Dinslaken.....68
Tabelle 11:	Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken (Kurzfassung).....89
Tabelle 12:	Maßnahmen und Umsetzungsempfehlungen..... 96
Tabelle 13:	Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken (Langfassung)..... 104

Abkürzungsverzeichnis

BauGB	Baugesetzbuch	EW	Einwohner
BauNVO	Baunutzungsverordnung	GEP	Gebietsentwicklungsplan
BBSR	Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung	GVKF	Gesamtverkaufsfläche
BVerfGH	Bundesverfassungsge- richtshof	LEP	Landesentwicklungsplan
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht	NRW	Nordrhein-Westfalen
EH	Einzelhandel	NVZ	Nahversorgungszentrum
EHK	Einzelhandelskonzept	ÖPNV	öffentlicher Personennah- verkehr
EHZK	Einzelhandels- und Zen- trenkonzept	OVG	Oberverwaltungsgericht
EuGH	Europäischer Gerichtshof	VKF	Verkaufsfläche
		ZVB	Zentraler Versorgungsbe- reich

Anhang

Tabelle 13: Sortimentsliste für die Stadt Dinslaken (Langfassung)

Kurzbezeichnung Sortiment	Nr. WZ 2008*	Bezeichnung nach WZ 2008*
zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung (ohne Sportbekleidung)	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bücher	47.61 47.79.2	Einzelhandel mit Büchern Antiquariate
Einrichtungsbedarf (ohne Möbel), Bilder/Poster/Bilderrahmen/Kunstgegenstände	aus 47.78.3 aus 47.59.9 aus 47.62.2	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln (daraus NICHT: Möbel) Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren) Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NUR: Einzelhandel mit Postern)
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten wie Bügeleisen oder Näh- und Strickmaschinen)
Gardinen, Sicht-/Sonnenschutz	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
Glas/Porzellan/Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/Bett-/Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z. B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Haushaltswaren (Hausrat)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z. B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte sowie mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen anderweitig nicht genannt)
Kurzwaren/Schneidereibedarf/Handarbeiten sowie Meterware für Bekleidung und Wäsche (inkl. Wolle)	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Kurzwaren, z. B. Nähadeln, handelsfertig aufgemachte Näh-, Stopf- und Handarbeitsgarn, Knöpfe, Reißverschlüsse sowie Einzelhandel mit Ausgangsmaterial für Handarbeiten zur Herstellung von Teppichen und Stickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte (inkl. Hörgeräte)	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Neue Medien/Unterhaltungselektronik, Telekommunikationsmaterial	47.41 47.42 47.43 47.63 47.78.2	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen
Papier/Büroartikel/Schreibwaren	aus 47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Postern sowie Künstler- und Bastelbedarf)
Parfümerieartikel und Kosmetika	aus 47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen)
Schuhe/Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportartikel (inkl. Sportbekleidung)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NICHT: Einzelhandel mit Campingartikeln, Waffen, Jagd- und Anglerbedarf)
Uhren/Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente		
Drogeriewaren (inkl. Wasch- und Putzmittel)	aus 47.75 aus 47.78.9	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfümerieartikeln und kosmetischen Erzeugnissen) Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Wasch- und Putzmittel)
Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Reformwaren)	aus 47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel (Apotheke)	47.73	Apotheken
(Schnitt-)Blumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NUR: Einzelhandel mit Blumen)
Zeitung/Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen

(Fortsetzung von Tabelle 13)

nicht zentrenrelevante und nicht zentren- und nahversorgungsrelevante Sortimente**		
Baumarktsortiment i. e. S.***	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NICHT: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
	47.52.3	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kohle und Holz)
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Steppdecken u. a. Bettdecken, Kopfkissen u. a. Bettwaren)
Campingartikel (ohne Campingmöbel)	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sportartikel und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Campingartikeln)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten wie Wasch-, und Geschirrspülmaschinen, Kühl- und Gefrierschränken und -truhe)
Erotikartikel	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Erotikartikeln)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel (ohne Gartenmöbel)	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten, Bedarfsartikel für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Gartengeräten/-bedarf aus Holz und Kunststoff, Metallkurzwaren und Kleisenwaren für den Garten, Rasenmähern, Spielgeräten für den Garten sowie Werkzeugen für den Garten)
Kfz-Zubehör (inkl. Motorrad-Zubehör)	45.32 aus 45.40	Einzelhandel mit Kraftwagenteilen und -zubehör Handel mit Kraftträdern, Krafttrradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Krafttrradteilen und -zubehör)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Kinderwagen)
Lampen/Leuchten	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Lampen und Leuchten)
Matratzen	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Matratzen)
Möbel (inkl. Garten- und Campingmöbel)	47.59.1 47.79.1 aus 47.59.9	Einzelhandel mit Wohnmöbeln Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Garten- und Campingmöbeln)
Pflanzen/Pflanzenartikel	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Blumen)
Sportgroßgeräte	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Sportgroßgeräte)
Teppiche (Einzelware)	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Waffen/Jagdbedarf/Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel anderweitig nicht genannt (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel) (daraus NUR: Einzelhandel mit Anglerbedarf)
Zoologischer Bedarf und lebendige Tiere (inkl. Tiernahrung)	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren

Quelle: Darstellung Stadt + Handel; * WZ 2008 = Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes, Ausgabe 2008; ** Die Aufführung der nicht zentrenrelevanten und nicht zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente soll zur Verdeutlichung beitragen, welche Sortimente vor dem Hintergrund der Zielstellungen des Einzelhandelskonzeptes der Stadt Dinslaken als nicht kritisch gesehen werden und ist somit erläuternd, jedoch nicht abschließend; *** umfasst: Baustoffe, Bauelemente, Eisenwaren/Werkzeuge, Sanitär- und Installationsbedarf, Farben/Lacke/ Tapeten, Elektroinstallationsmaterial, Bodenbeläge/Parket/Fliesen.

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und Föhler Stadtplaner GmbH

info@stadt-handel.de
www.stadt-handel.de
Amtsgericht Dortmund
Handelsregisternummer
HRB 33826
Hauptsitz Dortmund

Standort Dortmund

Hörder Hafenstraße 11
44263 Dortmund
Fon +49 231 86 26 890
Fax +49 231 86 26 891

Standort Hamburg

Tibarg 21
22459 Hamburg
Fon +49 40 53 30 96 46
Fax +49 40 53 30 96 47

Standort Karlsruhe

Beiertheimer Allee 22
76137 Karlsruhe
Fon +49 721 14 51 22 62
Fax +49 721 14 51 22 63

Standort Leipzig

Markt 9
04109 Leipzig
Fon +49 341 92 72 39 42
Fax +49 341 92 72 39 43