

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg



Teilfortschreibung 2023 –
Nahversorgungszentrum
“Duisburger Dünen”

Impressum

AUFTRAGNEHMER

Stadt + Handel Beckmann und Föhrer 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

GEBAG
Flächenentwicklungsgesellschaft mbH
Tiergartenstraße 24-26
47053 Duisburg

BILDQUELLE TITELBLATT

CKSA Christoph Kohl Stadtplaner Architekten mit Fugmann Janotta Partner

VERFASSER

Dipl.-Ing. Marc Föhrer
Dipl.-Geogr. Lucas Beyer

Dortmund/Leipzig
30.03.2023

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 Föhrer 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	Ausgangslage und Zielsetzung	4
2	Angebots- und Nachfrageanalyse	7
2.1	Angebotsanalyse im Umfeld des Entwicklungsareals	7
2.2	Herleitung Versorgungsgebiet für ein potenzielles Quartierszentrum „Duisburger Dünen“	9
2.3	Prognostizierte Nachfragesituation für das Versorgungsgebiet eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereichs „Duisburger Dünen“	11
3	Prüfung der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des Quartiersplatzes	15
3.1	Prüfung der Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche	15
3.2	Einordnung in den LEP NRW/Einzelhandelserlass NRW	18
3.3	Konzeptionelle Einordnung	19
4	Abgrenzung und Entwicklungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum „Duisburger Dünen“	22
4.1	Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches	22
4.2	Entwicklungsempfehlungen für das perspektivische Nahversorgungszentrum „Duisburger Dünen“	24
5	Zusammenfassung	26

Ausgangslage und Zielsetzung

Das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2019 soll in einem räumlichen Teilbereich fortgeschrieben werden. Der Anlass ist eine geplante Quartiersentwicklung auf dem Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs. Zur Vorbereitung dieser Flächenentwicklung wurde ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem die Arbeitsgemeinschaft CKSA (Christoph Kohl Stadtplaner Architekten) in Zusammenarbeit mit FJP (Fugmann & Janotta und Partner)¹ mit ihrem Entwurf „Duisburger Dünen“ als Sieger hervorgegangen ist. Dieser sieht für das Gelände ein gemischt-genutztes urbanes Quartier mit Büro-, Dienstleistungs-, gewerblichen Nutzungen, Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel zur Versorgung des Quartiers vor.

Innerhalb des geplanten Stadtquartiers sind dabei verschiedene räumliche Nutzungsschwerpunkte vorgesehen. So sieht der städtebauliche Entwurf im Norden ein hochverdichtetes, urbanes „Innovationsviertel“ mit den Schwerpunkt nutzungen Büro, Dienstleistungen, Versorgung und einer Kindertagesstätte vor. Entlang der östlich gelegenen Bahn-Trasse ist ein Bereich mit dem Schwerpunkt gewerblicher Nutzungen, im Westen der Fläche entlang der A 59-Trasse die ausgedehnte Grünfläche „Duisburger Düne“ und östlich daran anschließend ein Bereich mit der Schwerpunkt nutzung Wohnen vorgesehen. An einem zentralen Quartiersplatz im Norden greifen alle diese Nutzungen städtebaulich und funktional ineinander und bilden damit den Quartiersmittelpunkt. Grundlegende städtebauliche Zielstellung zur Einzelhandelsversorgung des Quartiers ist es, dass die im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen zur Deckung ihres täglichen Bedarfs das Wohn- und Arbeitsquartier nicht verlassen müssen.

Städtebaulich gewünscht ist in dem Zusammenhang eine Belebung des Quartiersplatzes mit Einzelhandelsangeboten, ergänzenden Dienstleistungsangeboten sowie Gastronomie, die Synergien zu der in diesem Bereich vorgesehenen hohen Arbeitsplatzdichte schaffen (u. a. Mittagspausen-Versorgung). Darüber hinaus ist es eine unabdingbare Voraussetzung für ein innerstädtisches urbanes Wohnquartier eine qualitativ hochwertige Nahversorgung zu gewährleisten.

¹ Nachfolgend als ARGE CKSA/FJP bezeichnet.



Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 1277 – Dellviertel – „Am Alten Güterbahnhof/Duisburger Dünen“ – Städtebaulicher Entwurf
Quelle: ARGE CKSA/FJP

Zur Ableitung einer adäquaten Verkaufsflächenausstattung hat Stadt + Handel für das Entwicklungsgebiet eine vertiefende Potenzialstudie erstellt.² Die wesentlichen Ergebnisse der Potenzialstudie sind Anlass für die Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und werden zusammenfassend übernommen.

Die im Rahmen der Studie berechneten Potenziale im Bereich des Einzelhandels sowie die angestrebte Nutzungsmischung am Quartiersplatz gehen deutlich über das Angebot eines solitären Nahversorgungsstandortes hinaus. Somit ist eine Prüfung notwendig, inwieweit am Quartiersplatz die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches hinsichtlich der Kriterien der Rechtsprechung an solche möglich sowie städtebaulich sinnvoll ist. Des Weiteren sind bei einer entsprechenden Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Rahmen der vorliegenden Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes die Zuweisung einer Versorgungsfunktion/Zentren-Hierarchiestufe sowie die Zuweisung eines Versorgungsgebietes gemäß den Kriterien des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019 erforderlich.

Die Teilstudie des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes beinhaltet dabei folgende Untersuchungsschwerpunkte:

- **Versorgungsfunktion und zugeordneten Versorgungsbereiche für ein potenzielles Quartierszentrum im Entwicklungsgebiet „Duisburger Dünen“**
 - Darstellung der Versorgungsfunktion eines potenziellen Quartierszentrums im Entwicklungsgebiet „Duisburger Dünen“ unter Bezugnahme der Erkenntnisse der Potenzialanalyse
 - Darstellung der Nachfragesituation und der sich daraus ergebenen Potenziale für das potenzielle Quartierszentrum „Duisburger Dünen“.
- **Prüfung, inwieweit die ermittelten Einzelhandelsstrukturen im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen. Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept Duisburg 2019.**
- **Bei positiver Prüfung: Räumliche Abgrenzung des zukünftigen zentralen Versorgungsbereichs „Duisburger Dünen“ inkl. Entwicklungsempfehlungen**
 - Flächenscharfe Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches
 - inkl. kartografischer Darstellung und textlicher Begründung.
 - Darstellung von Entwicklungsempfehlungen

² Vgl. Stadt + Handel (2023): „Potenzialanalyse Einzelhandel für die Quartiersentwicklung Duisburger Dünen sowie Ableitung konzeptioneller Empfehlungen“. Im Folgenden: Stadt + Handel (2023).

Angebots- und Nachfrageanalyse

2.1 ANGEBOTSANALYSE IM UMFELD DES ENTWICKLUNGSAREALS

Das Entwicklungsareal umfasst das Gelände des ehemaligen Güterbahnhofs und erstreckt sich unmittelbar südlich des Duisburger Hauptbahnhofs. Westlich wird das Entwicklungsgebiet von der hier in Nord-Süd-Richtung verlaufenden A 59 und östlich durch eine hier ebenfalls in Nord-Süd-Richtung verlaufende Bahntrasse eingerahmt, welche deutliche städtebauliche Barrieren darstellen und das Gebiet teilweise von den umliegenden Siedlungsbereichen abgrenzen. Auch südlich des Entwicklungsareals verläuft eine Bahntrasse in Ost-West-Richtung, welche ebenfalls eine relevante städtebauliche Barriere darstellt.

Das Gebiet östlich der Bahntrasse ist durch hochverdichtete Siedlungsbereiche in Form von Blockrandbebauung geprägt und weist eine sehr hohe Einwohnerdichte auf. Westlich der A 59 befinden sich ebenfalls Siedlungsbereiche mit überwiegend Mehrfamilienhäusern. Insgesamt weist dieser Bereich jedoch eine deutlich geringere Dichte an Wohnbebauung und einzelne Freiflächen auf. Der Bereich nördlich des Gebietes ist durch den hier verorteten Hauptbahnhof sowie die unmittelbar angrenzende Innenstadt geprägt. Auch hier finden sich hoch verdichtete Siedlungsbereiche, welche durch gewerbliche Nutzungen und Dienstleistungen ergänzt werden.

Im Umfeld des geplanten Stadtquartiers „Duisburger Dünen“ finden sich vier zentrale Versorgungsbereiche (vgl. nachfolgende Abbildung, Entfernung gemessen in Luftlinie):

- Hauptzentrum (HZ) Innenstadt in rd. 1,0 km nördlicher Entfernung
- Nebenzentrum (NZ) Neudorf in rd. 1,4 km nordöstlicher Entfernung
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Hochfeld in rd. 1,4 km westlicher Entfernung
- Nahversorgungszentrum (NVZ) Duissern in rd. 1,7 km nordöstlicher Entfernung

Insbesondere das HZ Innenstadt sowie das NZ Neudorf weisen dabei umfangreiche Angebotsstrukturen auf. Unmittelbar östlich des Entwicklungsareals sind mit der Standortagglomeration zwischen Kommandantenstraße und Karl-Lehr-Straße (ALDI Süd, LIDL, Penny, Rossmann) sowie dem Kopplungsstandort EDEKA/dm am Sternbuschweg ebenfalls umfangreiche Angebotsstrukturen in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten vorhanden. Unmittelbar westlich des Entwicklungsareals ist derzeit eine geringere Angebotsdichte festzustellen.

Weitere Lebensmittel Märkte sind im Umfeld des Plangebietes in Streulage verortet (vgl. nachfolgende Abbildung).

Die nachfolgende Abbildung stellt die nächstgelegenen Angebotsstrukturen von nahversorgungsrelevanten Anbietern sowie die im Umfeld verorteten zentralen Versorgungsbereiche dar: dar:

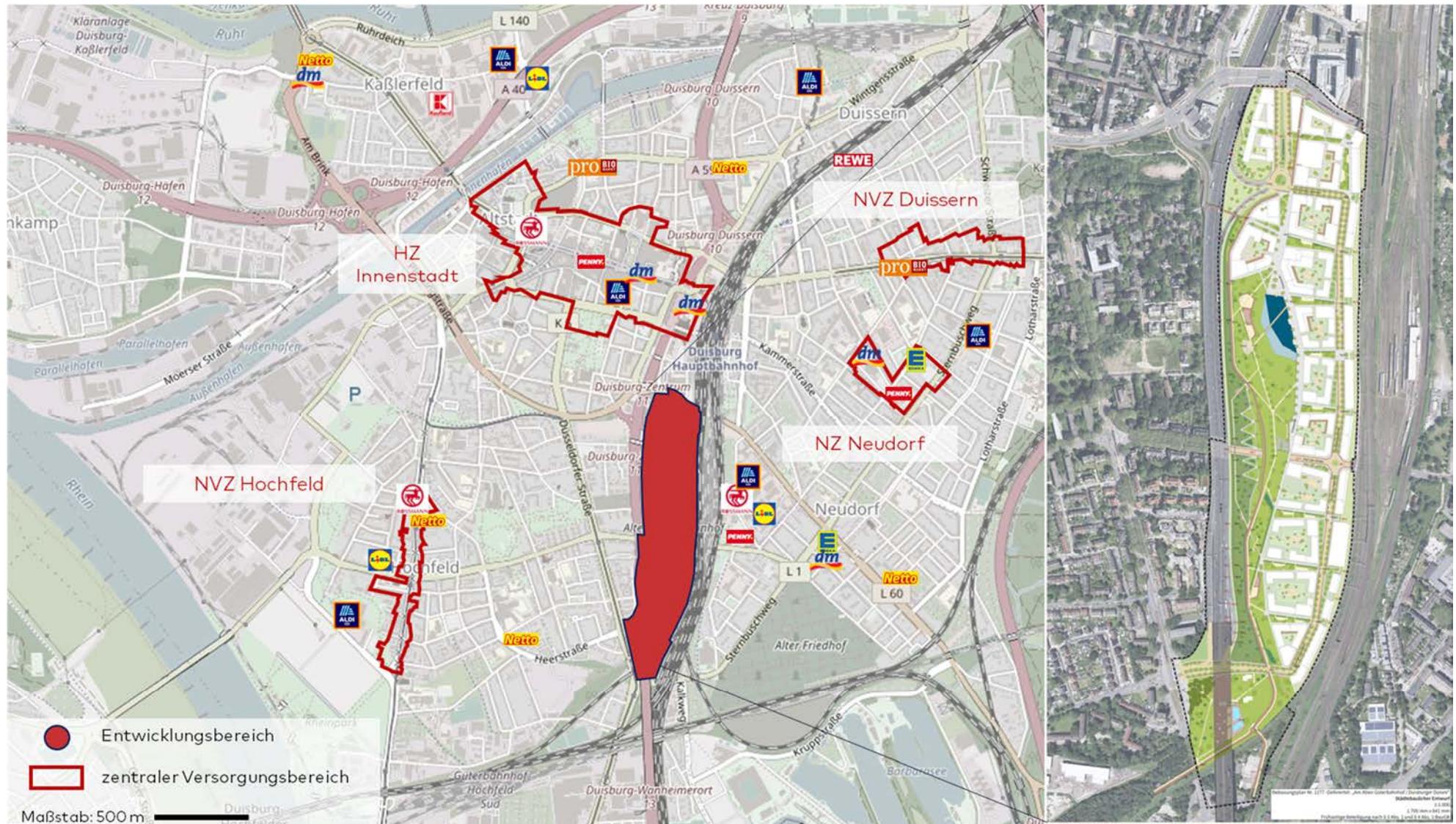


Abbildung 2: Wettbewerbsumfeld des Planareals im Segment nahversorgungsrelevanter Einzelhandel

Quelle: eigene Darstellung; Wettbewerbsdarstellung: Datenstand 03/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL sowie ARGE CKSA/FJP.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Umfeld des Entwicklungsareals teilweise umfangreiche Angebotsstrukturen im Bereich der Nahversorgungsrelevanten Sortimente vorhanden sind, was im Hinblick auf die Ermittlung der Versorgungsfunktion eines potenziellen Quartierszentrums im Plangebiet sowie für die Abgrenzung des Versorgungsgebietes zu berücksichtigen ist. Die bestehenden Wettbewerbsstrukturen werden das neu entstehende Plangebiet aufgrund von städtebaulichen Barrieren (u. a. Bahntrasse, Autobahntrasse) sowie der Entfernung absehbar jedoch nicht adäquat im Hinblick auf eine fußläufige Nahversorgung versorgen können.

Entsprechend soll, unter Berücksichtigung der Einwohnerpotenziale, ein auf die Nahversorgung des Quartiers ausgerichtetes Angebot entstehen. Insbesondere vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungen im Einzelhandel (Konkurrenz Online-Handel, geänderte Nachfragemuster, Inflation, Energiekrise, Auswirkungen der Corona-Pandemie) soll zum Schutz der Innenstadt und deren Weiterentwicklungsmöglichkeiten das zentrenrelevante Angebot im Plangebiet deutlich beschränkt werden (Fachgeschäfte, die der Versorgung des Gebietes dienen, insb. keine großflächigen Fachmärkte mit zentrenrelevantem Hauptsortiment).

2.2 HERLEITUNG VERSORGUNGSGEBIET FÜR EIN POTENZIELLES QUARTIERSZENTRUM „DUISBURGER DÜNEN“

Die Einzelhandelsentwicklung im Gebiet soll entsprechend der städtebaulichen Zielstellungen für das Plangebiet „Duisburger Dünen“, des aufgezeigten städtebaulichen Umfeldes und der benachbarten Zentren überwiegend auf die Nahversorgung der im Quartier lebenden Bevölkerung ausgerichtet sein und nicht wesentlich darüber hinaus strahlen.

Darüber hinaus ist im Rahmen der Herleitung des Versorgungsgebietes zu ermitteln, ob im Umfeld des Quartiers unversorgte Siedlungsbereiche vorhanden sind, für welche die Nahversorgungsangebote innerhalb des Entwicklungsgebietes ebenfalls eine wesentliche Versorgungsfunktion erfüllen können. So wären solche Gebiete zu dem Versorgungsgebiet des Quartieres hinzuzuzählen, welche derzeit über keine hinreichende (fußläufige) Nahversorgung verfügen und in fußläufiger Nähe zum Entwicklungsgebiet liegen.

Gemäß EHZK Duisburg 2019 ist dann von einer hinreichenden fußläufigen Nahversorgung auszugehen, wenn entsprechende Anbieter in einer fußläufigen Entfernung von 10 Minuten für die Bevölkerung zu erreichen sind (vgl. EHZK Duisburg 2019, S. 50).

Zur Identifikation potenziell unversorgter Bereiche in der Nachbarschaft des geplanten Quartiers wurden deshalb mittels eines Geoinformationssystems 10-Minuten-Isochronen um die relevanten Angebotsstrukturen im näheren Umfeld generiert (s. Abbildung 3).

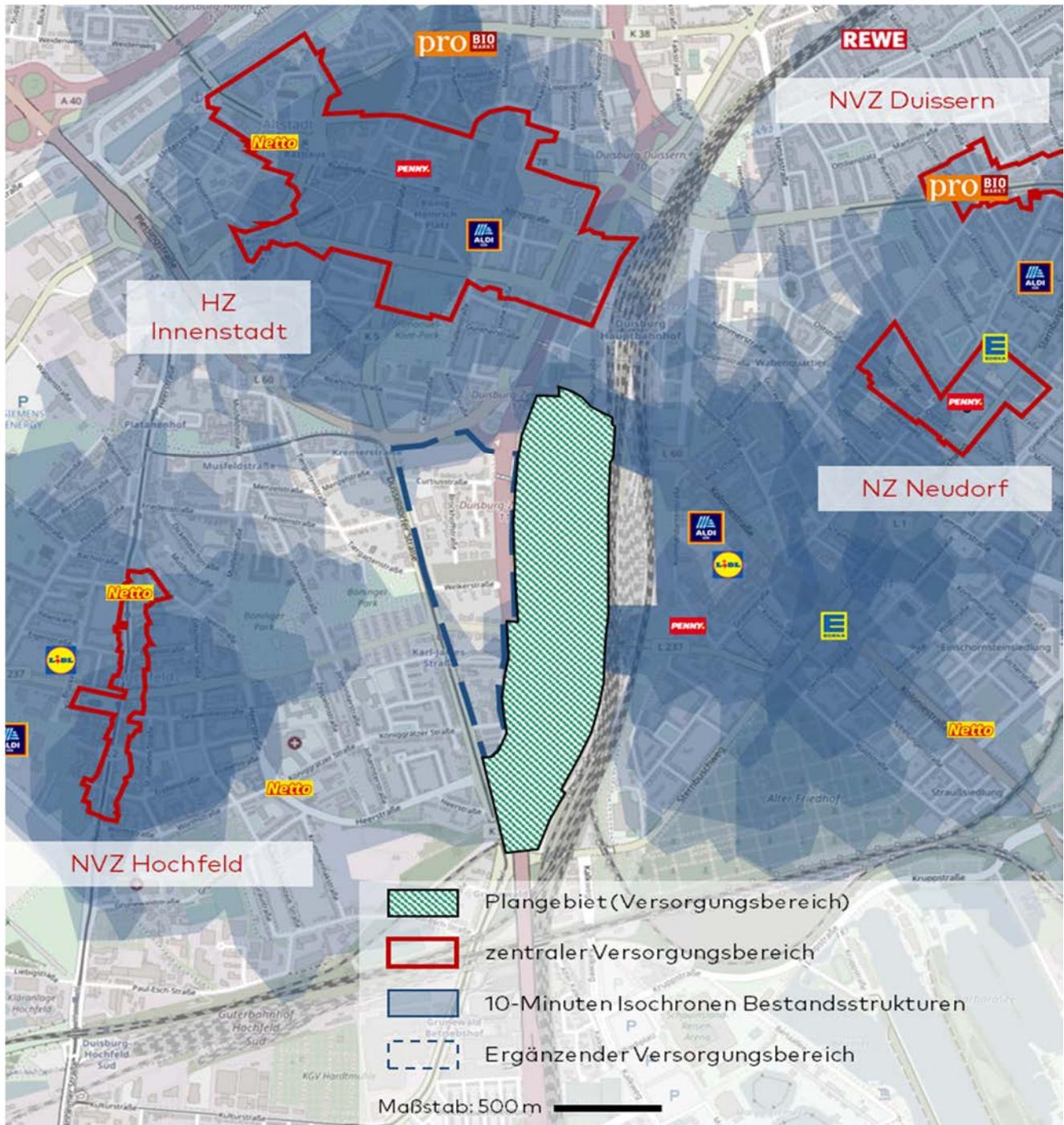


Abbildung 3: Herleitung Versorgungsgebiet Duisburger Dünen

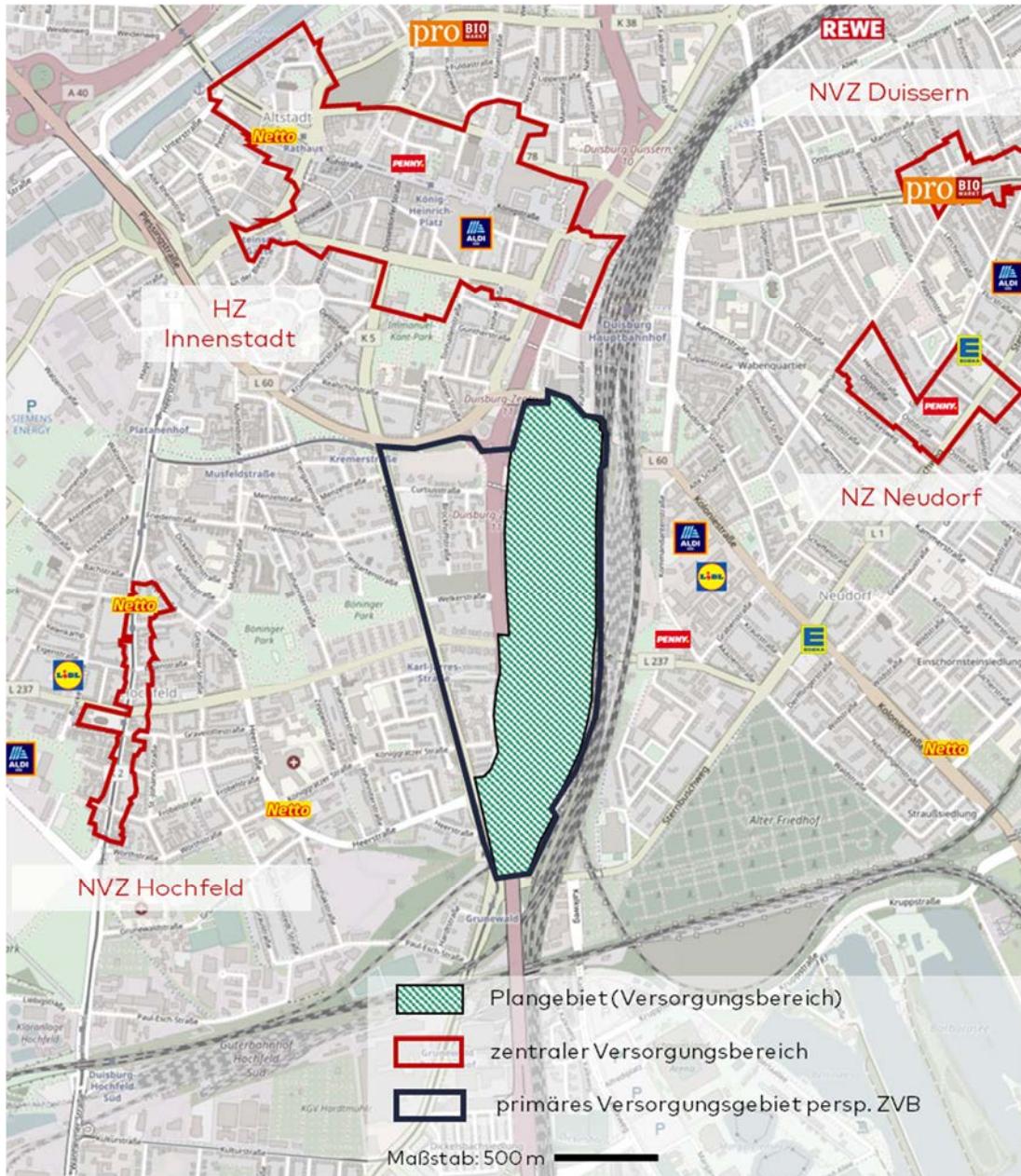
Quelle: Darstellung: Stadt + Handel; Desktop-Research 03/2022; Kartengrundlage: OpenStreetMap – veröffentlicht unter ODbL.

Es wird bei entsprechender Analyse ersichtlich, dass die Angebotsstrukturen in den zentralen Versorgungsbereichen Hauptzentrum Innenstadt, im Nahversorgungszentrum Hochfeld, im Nebenzentrum Neudorf sowie die weiteren städtebaulich integrierten strukturprägenden Lebensmittel Märkte für den Großteil des Umfeldes des geplanten Quartiers bereits eine umfassende und flächendeckende Nahversorgung bereithalten.

Es zeigen sich jedoch kleinräumige Versorgungslücken westlich des Entwicklungsgebietes zwischen Düsseldorfer Straße und A 59. Angesichts der identifizierten räumlichen Nahversorgungsdefizite, der unmittelbaren Nähe zum Entwicklungsgebiet sowie der Anbindung an das Entwicklungsgebiet über die Karl-Lehr-Straße

und weitere (fußläufige) Verbindungen im Norden und Süden des Entwicklungsgebietes ist dieser Bereich als Teil des Versorgungsgebietes der Einzelhandelsnutzungen in den Duisburger Dünen zu berücksichtigen.

Das so hergeleitete Versorgungsgebiet für ein perspektivisches Quartierszentrum im Entwicklungsgebiet stellt sich wie folgt dar:



2.3 PROGNOSTIZIERTE NACHFRAGESITUATION FÜR DAS VERSORGUNGSGEBIET EINES PERSPEKTIVISCHEN ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHS „DUISBURGER DÜNEN“

Gemäß der städtebaulichen Entwicklungszielstellungen für das Areal „Duisburger Dünen“ soll im Quartier vorrangig eine Versorgung der im Versorgungsgebiet wohnenden und arbeitenden Bevölkerung gewährleistet werden. Für die Herleitung des perspektivischen Nachfragepotenzials sowie daraus abgeleitet das mögliche Verkaufsflächenpotenzial für ein Quartierszentrum „Duisburger Dünen“

sind somit insbesondere die Kaufkraftpotenziale für nahversorgungsrelevante Sortimente relevant. Zum Schutz der Versorgungsstrukturen der Innenstadt sowie deren weitere Entwicklung (insb. vor dem Hintergrund der aktuellen Entwicklungstrends, wie Online-Handel, veränderte Nachfragemuster, Corona-Pandemie und den Folgen des Ukraine-Krieges/Inflation) sollen Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment überwiegend auf Läden bzw. Annexhandel/Direktverkauf beschränkt werden, d. h. insbesondere großflächige Betriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollen entsprechend der Entwicklungszielstellungen des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes 2019 den höherrangigen zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere dem Hauptzentrum, vorbehalten bleiben.

Zur Herleitung des möglichen Verkaufsflächenpotenzials in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten am Standort sind zunächst die monetären Gegebenheiten auf Nachfrageseite von Bedeutung. Anhand der ansässigen Bevölkerung und der perspektivischen Einwohnerpotenziale im Zuge der umfassenden Wohnbebauung sowie der einzelhandelsrelevanten Kaufkraftdaten innerhalb des definierten Versorgungsgebietes lässt sich das vorhandene einzelhandelsrelevante, sortimentsgruppenbezogene Kaufkraftpotenzial ermitteln.

Gemäß Angaben des Projektentwicklers ist im Rahmen der Gebietsentwicklung der Duisburger Dünen ein perspektivisches Einwohnerpotenzial von 3.700 (untere Variante) bis 4.700 Einwohnern (obere Variante) zu erwarten.

Berücksichtigung des sich verändernden Kaufkraftpotenzials

In den letzten Jahren sind die Verbrauchsausgaben pro Kopf in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten (Lebensmittel, Drogeriewaren) kontinuierlich gestiegen. Im Zuge der COVID-19-Pandemie sind die Verbrauchsausgaben für die nahversorgungsrelevanten Sortimente unproportional stark angestiegen. In diesem Zusammenhang ist nicht ein weiterer deutlicher Anstieg in den nächsten Jahren anzunehmen, sodass eher von einem Abflachen der Verbrauchsausgaben auszugehen ist. Die Einwohnerentwicklung wird i. S. der Quartiersentwicklung bereits berücksichtigt und nicht zusätzlich im Zuge der stadtbezirksweiten Prognose bewertet.

In Summe ergibt sich gemäß Potenzialstudie folgendes perspektivisches Nachfragerpotenzial in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten:

Tabelle 1: Perspektivisches Einwohnerpotenzial und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Versorgungsgebiet in Varianten

	untere Variante	obere Variante
Einwohner	5.017	6.017
Kaufkraftpotenzial Nahrungs- und Genussmittel		
Ausgaben pro Kopf in Euro	2.791	2.816
Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	14,0	17,0
Kaufkraftpotenzial Drogeriewaren		
Ausgaben pro Kopf in Euro	368	374
Kaufkraftpotenzial in Mio. Euro	1,9	2,3

Quelle: Berechnung Stadt + Handel auf Basis IT.NRW, GfK 2022 sowie Angaben des Auftraggebers; Kaufkraft IfH Köln 2022.

Im Versorgungsgebiet (**untere Variante**) ist somit perspektivisch ein rechnerisches Kaufkraftpotenzial im Sortiment Nahrungs- und Genussmittel von rd. 14,0 Mio. Euro gegeben. In der **oberen Variante** ist ein Kaufkraftpotenzial von rd. 17,0 Mio. Euro anzunehmen.

Im Sortimentsbereich der Drogeriewaren beträgt das prognostizierte Kaufkraftpotenzial in der **unteren Variante** rd. 1,9 Mio. Euro in der **oberen Variante** ist ein Kaufkraftpotenzial von rd. 2,3 Mio. Euro anzunehmen.

Zusätzlich ist zu berücksichtigen, dass – wie bereits erwähnt – angesichts des zusätzlichen diffusen Kaufkraftpotenzials (z.B. umfangreiche Büronutzungen, Arztpraxen mit insgesamt rd. 3.900 - 6.300 Arbeitsplätzen) ein gewisser Umsatzanteil von außerhalb des Raumes generiert wird. In dem Zusammenhang ist mit Streuumsätzen in Höhe von 10 bis 20 % zu rechnen.

Im Rahmen der Potenzialstudie werden in einem nächsten Schritt anhand der prognostizierten Nachfragesituation und realistischer Abschöpfungsquoten Verkaufsflächenpotenziale für strukturprägende, nahversorgungsrelevante Anbieter abgeleitet.³ Im Ergebnis zeigt sich, dass für Lebensmittelmärkte ein Verkaufsflächenpotenzial von 1.500 bis 2000 m² Gesamtverkaufsfläche besteht.⁴ Das perspektivische Verkaufsflächenpotenzial ist somit ausreichend für die Ansiedlung eines marktgängigen Lebensmittelmarktes.

Im Hinblick auf die avisierte Zielstellung einer möglichst vollumfänglichen (Nah-)Versorgung innerhalb des Quartiers **empfiehlt Stadt + Handel die Ansiedlung eines Lebensmittelvollsortimenters**, welcher aufgrund seiner hohen Artikelanzahl eine adäquate Vollversorgung für das Quartier gewährleisten kann. Aufgrund der Höhe des Kaufkraftpotenzials im Versorgungsgebiet ist darüber hinaus bspw. die Ansiedlung eines kleinflächigen Biomarktes denkbar.

Daneben stellt sich in beiden Varianten das Nachfragepotenzial als ausreichend für die Ansiedlung von weiteren, kleinteiligen Anbietern mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment dar, wie bspw. Lebensmittelhandwerkern (Bäckereien, Fleischerei) sowie weiteren Anbietern des ergänzenden Grundbedarfs (bspw. Schreibwarenladen, Kiosk, Blumenladen, kleinere Fachgeschäfte).

Im Bereich der Drogeriewaren zeigt sich hingegen, dass mit 200 bis 270 m² Gesamtverkaufsfläche das rechnerische Potenzial im Versorgungsgebiet **nicht ausreichend für die Ansiedlung eines marktgängigen Drogeriefachmarktes** ist. Das Verkaufsflächenpotenzial in dem Sortimentssegment stellt sich jedoch als ausreichend für die Etablierung einer **Apotheke** oder Läden dar.

Zur Entwicklung eines leistungsfähigen und attraktiven Quartierszentrums wird empfohlen, die strukturprägenden Lebensmittelmärkte und einen Großteil der ergänzenden, kleineren Anbieter insbesondere mit zentren- und nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment) am geplanten Quartiersplatz im Norden des Entwicklungsareals zu konzentrieren (Quartierszentrum).⁵

- Im Bereich der zentrenrelevanten Sortimente ist das Nachfragepotenzial im Versorgungsgebiet deutlich begrenzt und liegt für die einzelnen Sortimente

³ Vgl.: Stadt + Handel (2023): S. 30 ff.

⁴ Vgl.: Stadt + Handel (2023): S. 31.

⁵ Vgl.: Alternativenprüfung im Rahmen der Potenzialstudie (Stadt + Handel (2023): Kap. 4.4.)

größtenteils unter einer Bagatellgrenze von 50 m² Gesamtverkaufsfläche. Das Angebot von Einzelhandelsbetrieben mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte somit auf kleinteilige Fachgeschäfte (Läden) mit bis zu rd. 50 m² bei einer maximal kumulierten Gesamtverkaufsfläche aller kleinteiligen Einheiten von 400 bis 600 m² begrenzt werden.⁶ Die zentrenrelevanten Randsortimente des Lebensmittelmarktes sollten auf max. 10 % der Gesamtverkaufsfläche begrenzt werden.

- Ausnahmsweise können auch gebietsbezogene und inhaltlich ergänzende Geschäfte/Läden über einer Bagatellgrenze von 50 m² Verkaufsfläche als städtebaulich sinnvoll erachtet werden. So kann beispielsweise angesichts der geplanten Arztpraxen im Quartier die Ansiedlung eines Fachanbieters für medizinische und/oder orthopädische Geräte eine sinnvolle Ergänzung des Angebots darstellen. Die Angebote mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollten vorwiegend im Quartierszentrum konzentriert werden, um hier eine attraktive Angebotsdichte und -breite zu fördern.⁷
- Die Ansiedlung von Fachmärkten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte ausgeschlossen werden. Sie würden deutlich über das Versorgungsbereich des Quartierszentrums hinauswirken, entsprechende Angebote sollen insbesondere im Hauptzentrum Innenstadt konzentriert werden, um das dessen Versorgungsfunktion zu sichern und weiterzuentwickeln.

Aufgrund der Auswirkungen des Strukturwandels v. a. auf die Einzelhandelsstrukturen mit zentrenrelevantem Hauptsortiment (u. a. Veränderungen der Nachfragesituation, Erstarken des Online-Handels, Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges) sowie den damit verbundenen Auswirkungen auf den innerstädtischen Einzelhandel (Rückgang der Einzelhandelsbetriebe, Leerstandssituation) sollen am Quartiersplatz Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf Läden begrenzt werden (vorwiegend Läden bis 50 m² Verkaufsfläche, Gesamtverkaufsfläche aller kleinteiligen Einheiten mit zentrenrelevantem Hauptsortiment auf 400 bis 600 m² begrenzen). Ausnahmsweise können auch gebietsbezogene und inhaltlich ergänzende Geschäfte/Läden über einer Bagatellgrenze von 50 m² Verkaufsfläche als städtebaulich sinnvoll erachtet werden. Eine Ansiedlung von Fachmärkten mit einem zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte ausgeschlossen werden.

Im Folgenden erfolgt eine Darstellung der Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche sowie eine Prüfung, inwieweit die anhand der perspektivischen Nachfragepotenziale hergeleiteten Einzelhandelsstrukturen für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches ausreichend sind. Im Anschluss erfolgt eine Einordnung in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg 2019.

⁶ Das Angebot zentrenrelevanter Sortimente wäre sodann vergleichbar mit den weiteren Nahversorgungszentren (NVZ Duissern, NVZ Hochfeld) im Bezirk Mitte in Duisburg. Diese weisen einen durchschnittlichen Sortimentsanteil im mittelfristigen Bedarf von rd. 23 % auf (vgl. EHZK Duisburg 2019).

⁷ vgl. Stadt + Handel (2023): Kap. 5.

Prüfung der Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches im Bereich des Quartiersplatzes

3.1 PRÜFUNG DER KRITERIEN DER RECHTSPRECHUNG AN ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Bei der Beurteilung, ob das Quartierszentrum mit dem Quartiersplatz im Norden des Entwicklungsareals „Duisburger Dünen“ einen zentralen Versorgungsbereich bildet, bedarf es gemäß der aktuellen Rechtsprechung einer wertenden Gesamtbetrachtung der städtebaulichen und funktionalen relevanten Gegebenheiten. Entwicklungsoptionen können berücksichtigt werden.

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.⁸

Für eine Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches müssen dabei nach der gängigen Rechtsprechung⁹ folgende Aspekte im Wesentlichen für den Standortbereich erfüllt sein:

- räumlich abgrenzbarer Bereich, der städtebaulich integriert ist,
- der Standortbereich übernimmt nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine zentrale Funktion für einen bestimmten Einzugsbereich,
- eine Versorgungsfunktion, die über den unmittelbaren Nahbereich hinauswirkt und einen gewissen, über die eigenen Grenzen hinaus reichenden räumlichen Einzugsbereich mit städtebaulichem Gewicht aufweist,
- mindestens einen größeren Nahversorgungsbetrieb,
- ein gewisses städtebauliches Gewicht,
- häufig: Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch zentrenergänzende Funktionen.

Im Rahmen der Bestimmung, ob es sich bei einem Standortbereich um einen zentralen Versorgungsbereich handelt, werden daher – ausgehend von der Leitfunktion des Einzelhandels unter Berücksichtigung einer gewissen erforderlichen Nutzungsmischung und -dichte – folgende Kriterien zur Festlegung für zentrale Versorgungsbereiche geprüft:

⁸ Vgl. BVerwG Urteil 11. Oktober 2007 – AZ: 4 C 7.07.

⁹ u.a. BVerwG: Urteil vom 11. Oktober 2007; Urteil vom 17. Dezember 2009; OVG NRW: Urteil vom 15.02.2012.

FESTLEGUNGSKRITERIEN FÜR ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Aspekte des Einzelhandels

- Warenpektrum, 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 sowie Aufenthaltsqualität des öffentlichen Raums,
- verkehrliche Einbindung in das öffentliche Personennahverkehrsnetz, verkehrliche Erreichbarkeit für sonstige Verkehrsträger, bedeutende Verkehrsanlagen wie etwa Busbahnhöfe und Stellplatzanlagen.

Städtebauliche Integration

Entsprechend der städtebaulichen Empfehlungen sollen die abgeleiteten Einzelhandelspotenziale überwiegend am geplanten Quartiersplatz im Norden des Entwicklungsareals verortet werden (Lebensmittelmarkt/-märkte sowie ergänzende Angebote). Vorgesehen ist ein gemischt genutzter Bereich mit einer breiten Funktionsmischung aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Arbeiten, sozialer Infrastruktur und Bildungseinrichtungen. Unmittelbar an den Quartiersplatz angrenzend schließt zudem neben gewerblicher Nutzung Wohnnutzung an.

In der Gesamtbetrachtung ist somit der zukünftige Quartiersplatz als städtebaulich integriert zu werten.

Warenpektrum, Branchenvielfalt, räumliche Dichte und Anordnung des Einzelhandelsbesatzes

Die in der Potenzialstudie ermittelten Verkaufsflächenpotenziale und möglichen Lebensmittelmärkte für das Entwicklungsareal sollen überwiegend am Quartiersplatz konzentriert werden. Als Ergebnis der Potenzialstudie wurde ermittelt, dass am Quartiersplatz ein marktgängiger Lebensmittelmarkt (voraussichtlich Lebensmittelvollsortimenter) ggf. ergänzt durch einen Biomarkt sowie kleinteilige Anbieter wie Lebensmittelhandwerk und Läden empfohlen wird. Ergänzt werden soll das Angebot durch zentrenergänzende Funktionen wie bspw. Dienstleistungen und Gastronomie. Das Angebot soll dabei perspektivisch insbesondere auf Nahversorgungsrelevante Sortimente fokussiert werden. Bei einer Realisierung der in der Potenzialstudie empfohlenen Angebotsstrukturen wird am Quartiersplatz ein umfängliches Nahversorgungsangebot mit einem breiten und attraktiven Betriebstypenmix vorhanden sein. Zentrenrelevante Sortimente sollen maximal in Fachgeschäftsgröße (Laden) bzw. im Randsortiment oder in Form eines Direktverkaufs/Annexhandel angeboten werden.

Die räumliche Dichte des perspektivischen Einzelhandelsbesatzes ist in dem Zusammenhang als hoch einzustufen. Durch eine räumliche Konzentration des perspektivischen Einzelhandelsbesatzes rund um den Quartiersplatz wird der groß-

flächige Lebensmittelmarkt eine Magnetfunktion für die kleinflächigen Strukturen wahrnehmen. Aufgrund der Größe des Versorgungsgebietes, der Dimensionierung der ermittelten Verkaufsflächenpotenziale sowie der hohen Arbeitsplatzzentralität ist zu erwarten, dass die Einzelhandelsstrukturen am Quartiersplatz über den unmittelbaren Nahbereich hinaus wirken werden.

Insgesamt ist festzustellen, dass das im Rahmen der Potenzialanalyse ermittelte Warenpektrum, die Branchenvielfalt, die räumliche Dichte und die Anordnung des Einzelhandels am Quartiersplatz in Hinblick auf die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche ausreichend für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereiches sein werden.

Zukünftig vorgesehene Versorgungsfunktion des Zentrums

Das potenzielle Versorgungsgebiet für einen möglichen zentralen Versorgungsbereich am Quartiersplatz wurde bereits im Kap. 2.2 hergeleitet, im abgegrenzten Versorgungsgebiet sind perspektivisch ca. 5.000 bis 6.000 Einwohner wohnhaft. Des Weiteren werden die Einzelhandelsstrukturen am Quartiersplatz aufgrund der hohen Arbeitsplatzzentralität im Norden des Entwicklungsareals bedeutende Versorgungsfunktionen für die dort arbeitende Bevölkerung aufweisen. Es zeigt sich, dass die hergeleiteten Einzelhandelsstrukturen am Quartiersplatz zentrale Versorgungsfunktionen für das abgeleitete Versorgungsgebiet sowie für die im Quartier arbeitende Bevölkerung aufweisen werden. Die ermittelten Einzelhandelsstrukturen weisen somit eine Versorgungsfunktion auf, die über den unmittelbaren Nahbereich hinausgehen wird.

Die perspektivische Versorgungsfunktion des Standortbereiches ist somit hinreichend für die Ausweisung eines zentralen Versorgungsbereichs begründet.

Sonstige Aspekte

Wie bereits dargestellt, ist im Bereich des Quartiersplatzes eine breite Funktionsmischung aus Handel, Dienstleistungen, Gastronomie, Arbeiten, sozialer Infrastruktur sowie eine Kindertagesstätte vorgesehen. Neben dem Einzelhandelsangebot wird somit auch das perspektivische Angebot an zentrenergänzenden Funktionen (Dienstleistungen, Gastronomie, soziale und kulturelle Einrichtungen) ausreichend sein, um den Standortbereich als zentralen Versorgungsbereich zu klassifizieren.

Die verkehrliche Anbindung an den MIV, den ÖPNV sowie die Erreichbarkeit mit dem Fahrrad ist als gut einzustufen, auch mobil eingeschränkte Personen im Versorgungsgebiet können den Standortbereich gut erreichen.

Die geplante städtebauliche Gestaltung ist als attraktiv zu klassifizieren, so soll der Bereich rund um den Quartiersplatz autofrei gestaltet werden. Angrenzende Grünflächen, Wasserflächen sowie die Möglichkeit Außengastronomie zu etablieren schaffen zusätzliche Aufenthaltsqualität.

Neben den Aspekten des Einzelhandels qualifizieren auch die perspektivische Art und Dichte der ergänzenden öffentlichen wie privaten Einrichtungen, die verkehrliche Erreichbarkeit sowie die städtebauliche Gestaltung den Quartiersplatz im Entwicklungsareal „Duisburger Dünen“ als zentralen Versorgungsbereich.

3.2 EINORDNUNG IN DEN LEP NRW/EINZELHANDELSERLASS NRW

Neben der Prüfung inwieweit der Quartiersplatz perspektivisch die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllt, ist auch eine Kongruenz der Planungen zu den Zielen des LEP NRW notwendig. Im Folgenden werden die relevanten Ziele dargestellt und die aktuellen Planungen in die Vorgaben eingeordnet.

6.5-1. Ziel Standorte des großflächigen Einzelhandels nur 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.“

Bzgl. 6.5-1 Ziel ist festzuhalten:

- Der Vorhabenstandort befindet sich gemäß GEP 99 in einem Allgemeinen Siedlungsbereich (ASB).

Das Vorhaben ist konform zu 6.5-1 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-2 Ziel 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 Sortimente von der jeweiligen Gemeinde als zentrenrelevant festgelegten Sortimente (ortstypische Sortimentsliste).

[...]"

Bzgl. 6.5-2 Ziel ist festzuhalten:

- Das geplante Quartierszentrum erfüllt perspektivisch im hinreichenden Maße die Kriterien an einen zentralen Versorgungsbereich (insbesondere die städtebauliche Integration) und soll im Rahmen der Teilstreißung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes als ein solcher ausgewiesen werden. Ein Beschluss der Teilstreißung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt ist vorgesehen.
- Der zukünftige zentrale Versorgungsbereich liegt in einem Gebiet, das im Rahmen einer größeren Brachflächenreaktivierung zur Entwicklung

eines neuen gemischt genutzten Quartiers entwickelt wird. Wie im Kapitel 2.2 dargestellt, übernimmt der zukünftige zentrale Versorgungsbereich für die Versorgung der im geplanten Quartier lebenden und arbeitenden Menschen sowie für einen westlich anschmiegenden Bereich zentrale Versorgungsfunktionen insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die geplante ÖPNV-Anbindung ist für die Bedeutung des zentralen Versorgungsbereiches als angemessen einzustufen.

- Folglich erfüllt der Standort die Kriterien des Integrationsgebotes des LEP NRW 2019 (vgl. hierzu auch Einzelhandelserlass NRW 2021, S. 31).

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-2 Ziel des LEP NRW 2019.

6.5-3. Ziel 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.“

Bzgl. 6.5-3. Ziel ist festzuhalten:

- Im Rahmen der Potenzialstudie wurden für das perspektivische Quartierszentrum sortimentsspezifische Verkaufsflächengrößenordnungen hergeleitet, die sich für die perspektivische Versorgungsfunktion als angemessen dimensioniert darstellen. Das dem Quartierszentrum zugewiesene Versorgungsgebiet umfasst im Wesentlichen das geplante neue zu entwickelnde Quartier. Die im Rahmen der Potenzialstudie verwendeten Annahmen zu Kaufkraftabschöpfungsquoten und Streumärschen sind als restriktiv und konservativ einzustufen. Die dargestellten Verkaufsflächenpotenziale berechnen sich somit im Wesentlichen aus einem zu erwartenden zusätzlichen Nachfragevolumen, das durch die Quartiersentwicklung erst entsteht. Folglich sind bei einer Realisierung der dargestellten Verkaufsflächendimensionen keine wesentlichen Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen zu erwarten.

Das Vorhaben ist demnach konform zu 6.5-3 Ziel des LEP NRW 2019.

Das Planvorhaben ist kongruent zu den Zielen 6.5-1, 6.5-2 und 6.5-3 des LEP NRW 2019.

3.3 KONZEPTIONELLE EINORDNUNG

Im Folgenden werden die aktuellen Planungen in das Einzelhandels- und Zentrenkonzept 2019 der Stadt Duisburg eingeordnet. Hierbei ist insbesondere zu prüfen, inwieweit die ermittelten Einzelhandelsstrukturen am geplanten Quartierszentrum den konzeptionellen Kriterien an zentrale Versorgungsbereiche entsprechen und welcher Hierarchiestufe der zentrale Versorgungsbereich zugeordnet wird.

Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept Duisburg 2019 ist das Plangebiet bislang nicht als (perspektivischer) zentraler Versorgungsbereich sondern aufgrund der damals geplanten Ansiedlung eines Möbelhauses als Sonderstandort für Möbel

definiert, in welchem nahversorgungsrelevante Sortimente nur über die landesplanerischen Ausnahmeregelungen möglich sind.¹⁰ Aufgrund eines Eigentümerwechsels sowie geänderter städtebaulicher Entwicklungszielvorstellungen ist die Ausweisung eines Sonderstandortes Möbel nicht mehr kongruent mit den aktuellen Planungen für das Areal.

Es ist davon auszugehen, dass bei entsprechender Würdigung einer solchen Quartiersentwicklung keine Ausweisung eines Sonderstandortes erfolgt wäre, sondern eine entsprechende, quartiersbezogene Versorgung konzeptionell festgesetzt worden wäre.

Da die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche absehbar erfüllt sind, sollen die ermittelten Empfehlungen zur Einzelhandelsentwicklung innerhalb des Quartiers bzw. am Quartiersplatz im Hinblick auf die Merkmale der definierten Zentrentypen des EHZK Duisburg 2019 eingeordnet werden.

Das EHZK Duisburg definiert dabei folgende Hierarchiestufen zentraler Versorgungsbereiche:

	Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungszentrum
Einzugsbereich	gesamtstädtisch/ überörtlich	stadtteilübergreifend	Wohnumfeld/ Stadtteil
Angebots-schwerpunkte	innerstädtische Leitsortimente sowie Nahrungs-/ Genussmittel	nahversorgungsrelevante Sortimente sowie Nahrungs-/ Genussmittel, in gerin- relativ breites Angebot sonst. zentrenrele- gem Umfang sonst. zentrenrelevante vanter Sortimente	
Betriebszahl	mehr als 300 Betriebe (in der Innenstadt)	mehr als 30 bis 50 Betriebe	bis 30 Betriebe
Betriebsgrößen- vielfalt	Mehr als 20 großflächige Betriebe mit Schwerpunkt im sonstigen zentrenrelevanten Sortiment	1 bis 3 großflächige Betriebe mit Schwerpunkt Nahrungs-/ Genussmittel	0 bis 1 großflächiger Betrieb
Magnetbetriebe	Warenhaus, u.a. großflächiger Bekleidungseinzelhandel	Lebensmittelbetriebe (Supermarkt, LM-Discounter)	Lebensmittelbetrieb (kleiner Supermarkt, LM-SB-Markt, LM-Discounter)
Betriebstypen- mix	Warenhaus, Bekleidungskaufhäuser, Fachgeschäfte, spezialisierter Facheinzelhandel	Supermarkt, LM-Discounter, Fachgeschäfte	kleiner Supermarkt, LM-SB-Markt, LM-Discounter, LM-Handwerk, Fachgeschäfte, Apotheke
ergänzende publikumsorientierte Angebote	vielfältiges, einfaches bis spezialisiertes Dienstleistungsangebot, Gastronomie, kulturelle Einrichtungen, öffentl. Verwaltung	vielfältiges Dienstleistungsangebot (v.a. einzelhandelsnahe Dienstleistungen, medizinische und Finanzdienstleistungen, Gastronomie)	v.a. einzelhandelsnahe Dienstleistungsangebot, z.T. auch medizinische und Finanzdienstleistungen, tlw. einfache Gastronomie

Abbildung 5: Merkmale der Zentrentypen in Duisburg

Quelle: EHZK Duisburg, S. 86.

Hinsichtlich der dargelegten Entwicklungspotenziale innerhalb des zu versorgenden Bereiches sowie der Empfehlungen zu ergänzenden Einzelhandels- und Komplementärnutzungen für das Quartierszentrum lässt sich folgendes festhalten:

- Die Angebotsstrukturen innerhalb des geplanten Quartiers sollen primär die Versorgung der Einwohner sowie der arbeitenden Bevölkerung innerhalb der Duisburger Dünens und des westlich angrenzenden Bereichs gewährleisten.
- Es konnte ein Nachfragepotenzial zur Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes oder der Kombination aus zwei Lebensmittelmärkten

¹⁰ vgl. EHZK Duisburg 2019, S. 219

mit einer Verkaufsfläche von rd. 1.500 m² bis 2.000 m² VKF nachgewiesen werden.

- Darüber hinaus sind die Nachfragepotenziale ausreichend für die Ansiedlung kleinteiliger Einzelhandelsstrukturen wie Lebensmittelhandwerker, Fachgeschäfte (z. B. Kiosk, Feinkost etc.) sowie einer Apotheke.
- Im Bereich des Quartiersplatzes sollen sich zudem zur Belebung verschiedenste ergänzende Nutzungen ansiedeln (u.a. gebietsbezogene Gastronomie, Dienstleistungen).
- Der in Abbildung 5 dargestellte Ausstattungskatalog sieht in dem Zusammenhang für Nahversorgungszentren „einfache Gastronomie“/Versorgungsgastronomie vor. Aufgrund der Besonderheit des geplanten Quartiers sowie seiner hohen Arbeitsplatzdichte ist neben einer Versorgungsgastronomie auch eine höherwertige Gastronomie bspw. für die Mittagsverpflegung bzw. für Geschäftssessen wünschenswert.
- Die Betriebsanzahl liegt dabei absehbar bei unter 30 Anbietern.

Das geplante Quartierszentrum erfüllt demnach nahezu idealtypisch die Anforderungen an Nahversorgungszentren des EHZK Duisburg 2019.

Im Rahmen der Teilfortschreibung des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019 wird deshalb der Bereich rund um den Quartiersplatz als zentraler Versorgungsbereich der Hierarchiestufe Nahversorgungszentrum festgesetzt. Im Folgenden erfolgen eine konkrete räumliche Abgrenzung des Nahversorgungszentrums sowie die Ableitung von Entwicklungsempfehlungen.

4

Abgrenzung und Entwicklungsempfehlungen für das Nahversorgungszentrum „Duisburger Dünen“

Auf Grundlage der vorangegangenen Prüfungen wird empfohlen, den Quartiersplatz im Norden des Entwicklungsareals „Duisburger Dünen“ als Nahversorgungszentrum auszuweisen. Die perspektivischen Angebotsstrukturen erlangen somit einen entsprechend schützenswerten Status, sodass bei weiteren großflächigen Einzelhandelsentwicklungen im näheren Umfeld zunächst nachgewiesen werden müsste, dass keine städtebaulich negativen Auswirkungen auf die Angebotsstrukturen im Bereich des Nahversorgungszentrums zu erwarten wären. Zum anderen würde somit eine entsprechende landesplanerische Grundlage geschaffen werden, auch großflächige Einzelhandelsbetriebe (Lebensmittelmarkt sowie auch Agglomerationen aus mehreren kleinteiligen Strukturen) im Bereich des Quartierszentrums anzusiedeln, um eine vollumfängliche Nahversorgung für das neue Stadtquartier und bislang unversorgte Bereiche östlich der Düsseldorfer Straße zu ermöglichen.

4.1 ABGRENZUNG DES ZENTRALEN VERSORGUNGSBEREICHES

Das Nahversorgungszentrum sollte dabei den Quartiersplatz sowie direkt angrenzende Strukturen umfassen. Auf Grundlage der vorliegenden Planunterlagen wird eine Abgrenzungsempfehlung für den perspektivischen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Duisburger Dünen“ parzellenscharf vorgenommen.

Eine Abgrenzungsempfehlung ist der nachfolgenden Abbildung zu entnehmen:

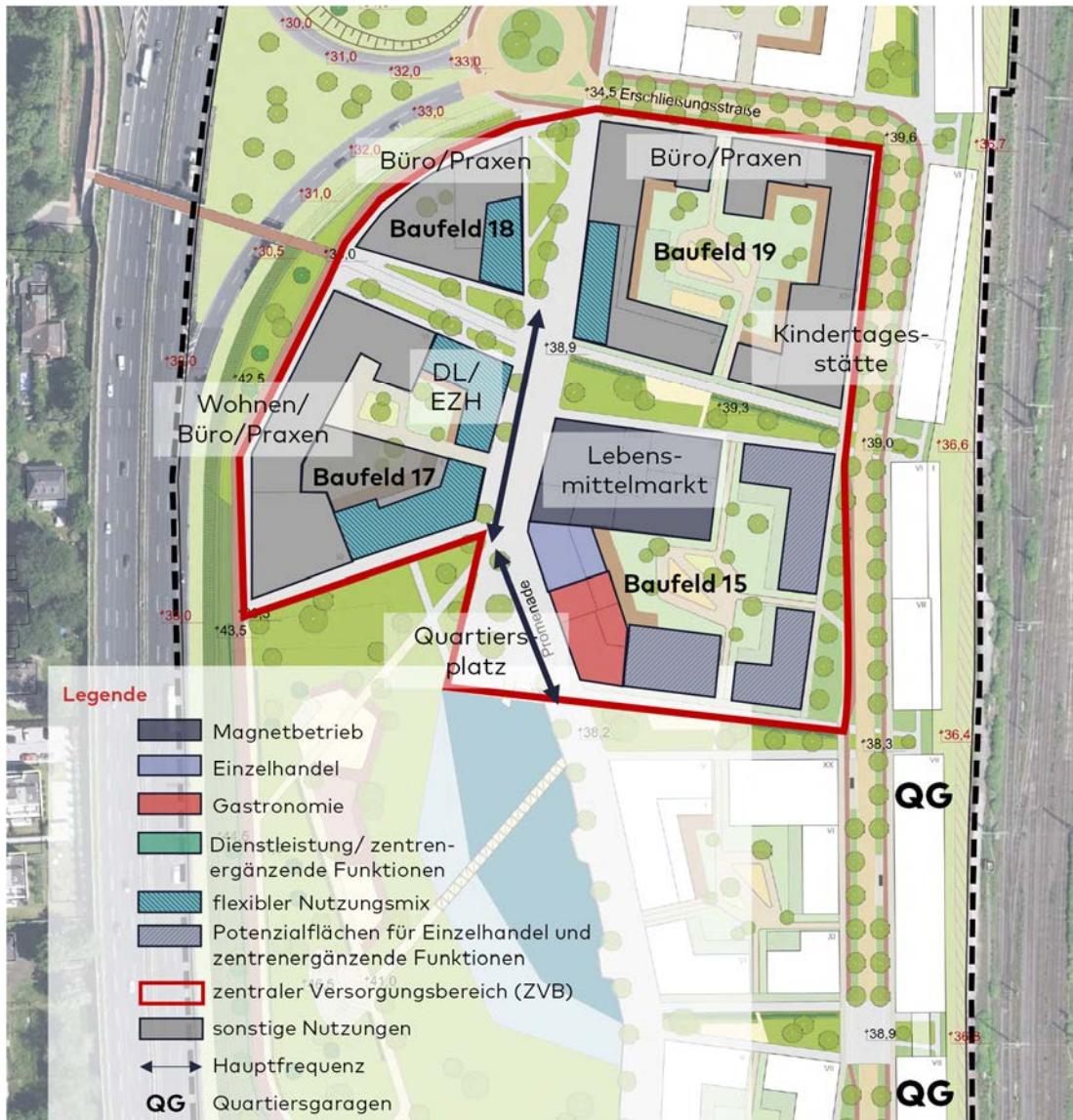


Abbildung 6: Empfohlene Abgrenzung ZVB

Quelle: Darstellung Stadt + Handel. Kartengrundlage ARGE CKSA/FJP .

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches soll dazu beitragen, um im Bereich des Quartiersplatzes ein kompaktes Zentrum entstehen zu lassen und konzeptionell festzulegen. Im Einzelnen umfasst die Abgrenzung gemäß den städtebaulichen Zielvorstellungen und des städtebaulichen Entwurfs neben dem Quartiersplatz insbesondere die östlich sowie nördlich angrenzenden Baufelder (vgl. Abbildung 6). Zur besseren Übersichtlichkeit wurden in Abbildung 6 die im zentralen Versorgungsbereich verorteten Baufelder nummeriert (Baufelder 15, 17, 18 und 19).

So ist gemäß dem städtebaulichen Entwurf im östlich verorteten Baufeld 15 u. a. ein Lebensmittelmarkt (Supermarkt) als bedeutender Magnetbetrieb für das Zentrum vorgesehen. Daneben sind in den am Quartiersplatz unmittelbar angrenzenden Bereichen ein Biomarkt sowie kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie Gastronomienutzungen vorgesehen. Insbesondere die an die südlich geplante Wasserfläche angrenzenden Flächen empfehlen sich zur Etablierung von Gastronomie mit Freisitzen. In den vom Quartiersplatz abgewandten, östlichen Bereichen des Baufeldes sind zunächst keine Einzelhandelsstrukturen geplant, sie dienen jedoch als Potenzialflächen und können bei Bedarf mittel- bis

längerfristig für weitere Handelsnutzungen oder zentrenergänzende Nutzungen entwickelt werden.

Im Baufeld 19 sind in den südwestlichen Bereichen ebenfalls Handels- sowie Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Des Weiteren sind in dem Bereich neben ergänzenden Büros und Praxen ein Kindergarten vorgesehen, der wesentlich zur Multifunktionalität und zur Frequentierung des Zentrums beiträgt.

Ebenso sind in den südöstlichen Bereichen des Baufeld 18 Einzelhandels- und Dienstleistungsstrukturen vorgesehen; in den oberen Geschossen sowie in den weiteren Bereichen des Baufeldes sind gemäß aktuellem Planungsstand Praxen und Büronutzungen vorgesehen, die das Angebot des Zentrum zusätzlich abrunden.

Im südwestlichen Baufeld 17 sind ebenfalls Einzelhandels-, Dienstleistungs- sowie gastronomische Nutzungen, Handwerk und gebietsverträgliche urbane Produktion vorgesehen. Des Weiteren wären in diesem Kontext auch Nutzungen wie Seminarräume oder Flächen für Events denkbar. In den rückwärtigen Lagen sind darüber hinaus Dienstleistungen, Büros sowie Praxen vorgesehen. Neben den dargestellten Nutzungen sind in den oberen Geschossen darüber hinaus Wohnnutzungen denkbar (im Sinne eines urbanen Gebietes).

Durch die vorgesehenen Nutzungen im perspektivischen Nahversorgungszentrum kann ein zukunftsfähiges und vielschichtiges Zentrum geschaffen werden, welches zudem Flexibilisierungsspielräume über die derzeit vorgesehenen Einzelhandelsflächen hinaus liefert.

Außerhalb der im Zentrum verorteten Baufelder sind lediglich kleinteilige Einzelhandelsstrukturen (Läden) vorgesehen, die nur bedingt einen funktionellen Bezug zum Nahversorgungszentrum aufweisen werden, sie werden deshalb nicht mit in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches aufgenommen.

4.2 ENTWICKLUNGSEMPFEHLUNGEN FÜR DAS PERSPEKTIVISCHE NAHVERSORGUNGZENTRUM „DUISBURGER DÜNEN“

Wie in Kap. 3.3 dargestellt, soll dem zentralen Versorgungsbereich „Duisburger Dünen“ die Versorgungsfunktion eines Nahversorgungszentrums zugewiesen werden. Als solches dient es insbesondere der Versorgung der im abgegrenzten Versorgungsgebiet (vgl. Kap. 2.2) wohnenden und arbeitenden Bevölkerung im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente¹¹. Damit ist das Zentrum gemäß Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg 2019 Positivraum für nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe sämtlicher Sortimentskategorien der Duisburger Sortimentsliste (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant sowie nicht zentrenrelevant). Ausnahmsweise zulässig sind darüber hinaus großflächige Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind, entsprechende Größenordnungen für einen Lebensmittelmarkt wurden im Rahmen der Potenzialstudie

¹¹ Gem. Sortimentsliste des EHZK Duisburg 2019 sind die Sortimente Nahrungs- und Genussmittel, Drogerie, Kosmetik, Schnittblumen, Pharmazeutische Artikel, Tierfutter und Zeitungen/Zeitschriften nahversorgungsrelevante Sortiment (vgl. EHZK Duisburg 2019 S. 83).

abgeleitet und zusammenfassend im Kap. 2.3 dargestellt.¹² Aufgrund des beschränkten Einwohner- und Kaufkraftpotenzials im Versorgungsgebiet des Nahversorgungszentrums sowie der räumlichen Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt soll Einzelhandel mit zentrenrelevanten Hauptsortimenten auf Läden bzw. Annexhandel beschränkt werden. Aufgrund der höheren Kaufkraftpotenziale in der Warengruppe kann für das Sortiment Bekleidung ein Fachgeschäft/kleiner Fachmarkt vorgesehen werden.

Gemäß aktuellem Planstand zum Entwicklungsareal ist für das Gesamtgebiet ein gemischt-genutztes urbanes Quartier mit Büro-, Dienstleistungs-, gewerblichen Nutzungen, Wohnen, Gastronomie, urbane Produktion und Einzelhandel zur Versorgung des Quartiers vorgesehen. Insbesondere im Norden des Gebietes ist mit dem Innovationsviertel ein Bereich geplant, der eine Funktion als urbane Ergänzung des Stadtzentrums einnehmen soll und v. a. durch die Nutzungen Dienstleistung, urbane Produktion und einem Kindergarten – ergänzt durch urbanes Wohnen geprägt sein soll. Entsprechend soll auch das perspektivische Nahversorgungszentrum „Duisburger Dünen“ dieses Leitbild aufnehmen und durch eine breite Nutzungsmischung geprägt sein. Neben klassischen Einzelhandelsbetrieben (bspw. Lebensmittelmarkt), Dienstleistungsbetrieben sowie Gastronomie soll das Zentrum insbesondere durch innovative Mischkonzepte verschiedener Nutzungen geprägt sein. Denkbar in dem Zusammenhang sind insbesondere Mischkonzepte aus urbaner Produktion („gläserne Produktion“¹³) in Kombination mit Einzelhandel bzw. Annexhandel/Direktverkauf, gastronomischen Angeboten und/oder Dienstleistungen sowie Eventflächen. Gerade vor dem Hintergrund der aktuellen Trends und Entwicklungen im Bereich des Einzelhandels (Online-Handel, veränderte Nachfragemuster, Folgen der Corona-Pandemie und des Ukraine-Krieges), stellen entsprechende Mischnutzungen sich als besonders resilient dar.

Neben einer breiten Funktionsmischung ist für die Resilienz eines perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches „Duisburger Dünen“ v. a. die Aufenthaltsqualität von hoher Bedeutung. So ist für den Bereich des Quartiersplatzes eine autofreie Gestaltung vorgesehen; daneben ist angrenzend an den Quartiersplatz und das Wasserbecken ein Kinderspielplatz geplant. Entlang der Promenade und am Wasserbecken sind darüber hinaus Sitzmöglichkeiten projektiert, zwischen den Baufeldern sind begrünte Flächen vorgesehen.

¹² Vgl.: Stadt + Handel (2023)

¹³ Bei einer gläsernen Produktion kann durch den Kunden die Produktion, Verarbeitung oder Zubereitung von Waren verfolgt werden.

5

Zusammenfassung

Auf dem Gelände des ehemaligen Duisburger Güterbahnhofs ist die Entwicklung eines neuen gemischt genutzten Quartiers geplant. Zur Vorbereitung der Flächenentwicklung wurde ein zweistufiges Wettbewerbsverfahren durchgeführt, aus dem die Arbeitsgemeinschaft CKSA (Christoph Kohl Stadtplaner Architekten) und FJP (Fugmann & Janotta und Partner) mit ihrem Entwurf „Duisburger Dünen“ als Sieger hervorgegangen ist. Dieser sieht für das Areal ein gemischt genutztes urbanes Quartier mit Büro-, Dienstleistungs-, gewerblichen Nutzungen, Kindertagesstätten, einer Schule, Wohnen, Gastronomie und Einzelhandel zur Versorgung des Quartiers vor. Im Norden des Quartiers ist im städtebaulichen Entwurf die Schaffung eines Quartiersplatzes geplant, an dem sich als Quartiersmittelpunkt und -zentrum die Einzelhandelseinrichtungen sowie zentrenergänzende Nutzungen wie Dienstleistungen, Gastronomie sowie weitere private und öffentliche Einrichtungen konzentrieren sollen. Grundlegende städtebauliche Zielstellung zur Einzelhandelsversorgung ist es hierbei, dass die im Quartier wohnenden und arbeitenden Menschen zur Deckung ihres täglichen Bedarfes sich fußläufig versorgen können.

Hierzu wurde in einem ersten Schritt überprüft, inwieweit bestehende Einzelhandelsstrukturen außerhalb des geplanten Quartiers entsprechende Versorgungsfunktionen perspektivisch übernehmen können. Aufgrund der Entfernung zeigte sich jedoch, dass durch bestehende Einzelhandelsbetriebe eine hinreichende fußläufige Versorgung des geplanten Quartiers nicht möglich ist. Darüber hinaus besteht westlich des geplanten Quartiers ein Siedlungsbereich, der bislang über eine nicht hinreichende fußläufige Nahversorgung verfügt, die jedoch über mögliche Versorgungsstrukturen innerhalb des Quartiers gewährleistet werden kann.

In einem nächsten Schritt wurden für das geplante Quartier sowie die bislang nicht optimal versorgten, westlich angrenzenden Bereiche Nachfragepotenziale ermittelt. Im Ergebnis zeigt sich, dass die perspektivischen Nachfragepotenziale ausreichend für die Ansiedlung eines großflächigen Lebensmittelmarktes ggf. ergänzt durch einen kleinflächigen Biomarkt sind. Zusätzlich besteht ein ausreichendes Potenzial kleinteilige Anbieter wie Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte (Läden) sowie eine Apotheke zu etablieren. Aufgrund der beschränkten Potenziale sowie der räumlichen Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt wird dabei empfohlen, Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment ausschließlich auf kleinteilige Fachgeschäfte (Läden) mit einer Verkaufsfläche von rd. 50 m² Verkaufsfläche zu begrenzen. Lediglich im Sortiment Bekleidung ist aufgrund des etwas höheren ermittelten Nachfragepotenzials ein Fachgeschäft/kleiner Fachmarkt denkbar. Die Gesamtverkaufsfläche für Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte hierbei auf ca. 400 bis 600 m² begrenzt werden. Um ein leistungsfähiges und zukunftsfähiges Zentrum zu schaffen, sollten die entsprechenden Potenziale vorwiegend im Quartierszentrum konzentriert werden.

In einem nächsten Prüfschritt konnte festgestellt werden, dass die ermittelten Strukturen im hinreichenden Maße die Kriterien der Rechtsprechung an zentrale Versorgungsbereiche erfüllen und gemäß der Ausstattungskriterien des Einzel-

handels- und Zentrenkonzepts der Stadt Duisburg einem Nahversorgungszentrum entsprechen. Die Planungen stellen sich als konform zu den relevanten Zielen des LEP NRW dar. Für die Gastronomie ist hervorzuheben, dass neben einer Versorgungsgastronomie für die Versorgung der im Quartier wohnenden Bevölkerung aufgrund der hohen Arbeitsplatzdichte auch die Schaffung von höherwertiger Erlebnisgastronomie möglich sein sollte.

Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Duisburger Dünen“ umfasst die Baufelder 15, 17, 18 sowie 19 und stellt gemäß der Ansiedlungsleitsätze des Einzelhandels- und Zentrenkonzepts 2019 einen Positivraum für kleinflächigen Einzelhandel sämtlicher Sortimentskategorien der Duisburger Sortimentsliste dar (zentrenrelevant, nahversorgungsrelevant, nicht zentrenrelevant). Der Einzelhandel mit zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte dabei aufgrund der beschränkten Nachfragepotenziale sowie der unmittelbaren Nähe zum Hauptzentrum Innenstadt auf Läden (ca. 50 m² Verkaufsfläche) begrenzt werden. Lediglich im Bereich Bekleidung ist darüber hinausgehend aufgrund der berechneten Potenziale ein Fachgeschäft/kleiner Fachmarkt denkbar. Des Weiteren ist das Nahversorgungszentrum Positivstandort für großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandel, sofern dieser standortgerecht dimensioniert ist.

Für den künftigen zentralen Versorgungsbereich „Nahversorgungszentrum Duisburger Dünen“ werden folgende Entwicklungsempfehlungen getroffen:

- Realisierung eines breiten Nahversorgungsangebotes im Rahmen der dargestellten Potenziale. Hierzu wird die Entwicklung eines Lebensmittelvollsortimenters ggf. ergänzt um einen Biomarkt als strukturprägende Lebensmittelanbieter empfohlen.
- Zusätzlich Ergänzung des Einzelhandelsangebotes durch kleinteilige Angebotsformen wie Lebensmittelhandwerk, Fachgeschäfte (Läden bis ca. 50 m² G-VKF) und eine Apotheke.
- Der Norden des Entwicklungsareals ist als modernes Innovationsviertel geplant, im Fokus steht hierbei eine breite Nutzungsmischung u. a. aus Dienstleistung, urbane Produktion, einer Kindertagesstätte und Wohnen. Die urbane Nutzungsmischung soll sich auch im Quartierzentrums wiederfinden. Neben der Etablierung von klassischen Einzelhandelsangeboten und zentrengänzenden Funktionen wie Dienstleistungen, Gastronomie sowie weitere private und öffentliche Einrichtungen, ist der zentrale Versorgungsbereich auch Positivstandort für Mischformen des Handels wie bspw. Mischkonzepte aus urbaner Produktion („gläserne Produktion“) in Kombination mit Einzelhandel bzw. Annexhandel/Direktverkauf, Event, gastronomischen Angeboten und/oder Dienstleistungen.
- Neben einer breiten Nutzungsmischung ist insbesondere eine hohe Aufenthaltsqualität für die zukünftige Attraktivität und Resilienz des Zentrums von hoher Bedeutung. So ist für den Bereich des Quartiersplatzes eine autofreie Gestaltung vorgesehen; daneben ist angrenzend an den Quartiersplatz und das Wasserbecken ein Kinderspielplatz geplant. Entlang der Promenade und am Wasserbecken sind darüber hinaus Sitzmöglichkeiten projektiert, zwischen den Baufeldern sind begrünte Flächen vorgesehen.

Durch den Beschluss der Teilstreichung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes durch den Rat der Stadt Duisburg werden die Empfehlungen des Konzeptes für die Verwaltung zu einer zu berücksichtigenden sonstigen städtebaulichen Planung, die im Rahmen der Bauleitplanung 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 (u. a. Kongruenz zu den Zielen und Grundsätzen der Landesplanung) und der Genehmigungspraxis. Ebenso trägt der Beschluss dazu bei, dass die Festlegung des „Nahversorgungszentrums Duisburger Dünen“ sowie die damit verbundenen Entwicklungsempfehlungen bei Standortanfragen zu berücksichtigen sind (bspw. bei der Erstellung von Verträglichkeitsanalysen nach § 11 Abs. 3 BauNVO).

Literatur- und Quellenverzeichnis

LITERATUR

- Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalplanung (2019):** Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg. Lörrach.
- Hahn-Gruppe (Hrsg.) (2022):** Retail Real Estate Report Germany 2022/2023. Bergisch Gladbach.
- Handelsverband Deutschland (HDE) / IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2017):** Online-Monitor 2019. Berlin.
- ILG Gruppe (Hrsg.) (2019):** Der Mieter im Fokus – Handelsimmobilien neu Denken. Ausgabe 2017/2018. München.
- IFH Retail Consultants GmbH (Hrsg.) (2022):** Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2022. Köln.
- Kuschnerus, Ulrich / Bischopink, Olaf / Wirth, Alexander (2018):** Der standortgerechte Einzelhandel. 2. Auflage. Bonn.
- Landesregierung Nordrhein-Westfalen (2016):** Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen. Düsseldorf
- Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie des Landes Nordrhein-Westfalen und Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen (2021):** Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten in Nordrhein-Westfalen (Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen 2021). Düsseldorf.
- Niedersächsisches Ministerium für Ernährung, Landwirtschaft und Verbraucherschutz (2017):** Landes-Raumordnungsprogramm Niedersachsen (LROP-VO). Hannover.
- Stadt + Handel (2023):** Potenzialanalyse Einzelhandel für die Quartiersentwicklung Duisburger Dünen sowie Ableitung konzeptioneller Empfehlungen. Dortmund.

DATENBANKEN

- EHI Retail Institute (Hrsg.):** handelsdaten.de
- Handelsverband Deutschland (Hrsg.):** einzelhandel.de
- Statistische Ämter der Länder und des Bundes (Hrsg.):** regionalstatistik.de
- Statistisches Bundesamt (Hrsg.):** destatis.de

Abbildungsverzeichnis

ABBILDUNG	SEITE
Abbildung 1: Bebauungsplan Nr. 1277 – Dellviertel – „Am Alten Güterbahnhof/Duisburger Dünen“ – Städtebaulicher Entwurf	5
Abbildung 2: Wettbewerbsumfeld des Planareals im Segment nahversorgungsrelevanter Einzelhandel.....	8
Abbildung 3: Herleitung Versorgungsgebiet Duisburger Dünen.....	10
Abbildung 4: Versorgungsstrukturen im Quartier „Duisburger Dünen“.....	11
Abbildung 5: Merkmale der Zentrentypen in Duisburg.....	20
Abbildung 6: Empfohlene Abgrenzung ZVB	23

Tabellenverzeichnis

TABELLE	SEITE
Tabelle 1: Perspektivisches Einwohnerpotenzial und nahversorgungsrelevante Kaufkraft im Versorgungsgebiet in Varianten.....	12

KONTAKT

Stadt + Handel Beckmann und

Föhrer 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