

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg 2019



Gesamtkonzept



Dr. Donato Acocella
Stadt- und Regionalentwicklung

Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg

Fortschreibung 2019



Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung
Teichstraße 14 ▪ 79539 Lörrach ▪ T 07621 91550-0 ▪ F 07621 91550-29
Arndtstraße 10 ▪ 44135 Dortmund ▪ T 0231 534555-0 ▪ F 0231 534555-29
Peter-Vischer-Straße 17 ▪ 90403 Nürnberg ▪ T 0911 817676-42 ▪ F 0911 817676-43
info@dr-acocella.de ▪ www.dr-acocella.de

Bearbeiter:

Dr. rer. pol. Donato Acocella
M.Sc. Marthe Bernhard
Dipl.-Ing. Rasmus Bürger
Dipl.-Ing. Antje Schnacke-Fürst

Dortmund/ Lörrach, 15.03.2019

INHALTSVERZEICHNIS:

1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG	1
2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN	3
2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG	3
2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung	4
2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung	7
2.1.3 Online-Handel	9
2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTES ALS RÄUMLICHES STEUERUNGSTRUMENT	11
2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes	12
2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich	12
2.2.1.2 Sortimentsliste	13
2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene	14
2.2.2 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels	18
2.2.3 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren	21
2.2.4 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen	23
3. EINZELHANDELSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE	24
3.1 METHODISCHES VORGEHEN	24
3.1.1 Einzelhandelserhebung	24
3.1.2 Abgrenzung der Zentren	25
3.1.3 Passantenbefragung	26
3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT DUISBURG	27
3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes	27
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten	29
3.2.3 Kundenherkunft	33
3.2.4 Beurteilung der Einzelhandelsituation aus Kundensicht	35
3.2.4.1 Passantenbefragung - Herkunft der Befragten	37
3.2.4.2 Passantenbefragung - Verkehrsmittelwahl und Parkverhalten	38
3.2.4.3 Passantenbefragung - Einkaufsverhalten	41
3.2.4.4 Passantenbefragung - Konkurrenzstandorte und Online-Handel	44
3.2.4.5 Passantenbefragung - Stärken und Schwächen	46
3.2.5 Nahversorgungssituation	47
3.3 BISHERIGE ZENTRENHIERARCHIE DER STADT DUISBURG	52
3.4 SONDERSTANDORTE	53
3.5 ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGES	55
3.6 PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN DER STADT DUISBURG	58
3.6.1 Methodisches Vorgehen	58
3.6.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage	60
3.6.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite	62
3.6.2 Prognoseergebnisse	65
3.6.2.1 Verkaufsflächenentwicklungsspielräume insgesamt	65



3.6.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes	69
3.6.2.3 Verkaufsflächenprognose auf Ebene der Stadtbezirke	72
3.6.2.4 Fazit Prognoseergebnis	75
3.7 MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN DER STADT DUISBURG	76
3.7.1 Überprüfung der Sortimentsliste	78
3.7.1.1 Kriterien.....	78
3.7.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Duisburg	80
3.7.2 Zentrenhierarchie	83
3.7.3 Ansiedlungsleitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung	88
3.7.3.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel.....	90
3.7.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel.....	95
3.7.4 Räumliche Entwicklungsoptionen	96
3.7.4.1 Zentren 96	
3.7.4.2 Entwicklungsoptionen für Sonderstandorte/ Gewerbegebiete	100
3.7.4.3 Nahversorgung	101
3.7.5 Vorgehensweise zur Umsetzung	102
3.7.5.1 Öffentliche Information.....	103
3.7.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste	103
3.7.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig	104
3.7.5.4 Handlungsleitfaden zur bauleitplanerischen Umsetzung der Zielvorstellungen.....	106
4. STADTBEZIRK WALSUM	108
4.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK WALSUM	108
4.2 NEBENZENTRUM WALSUM	110
4.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM VIERLINDEN	114
4.4 SONDERSTANDORT HOLTENER STRAßE	118
4.5 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK WALSUM	119
5. STADTBEZIRK HAMBORN	122
5.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK HAMBORN	122
5.2 NEBENZENTRUM HAMBORN	124
5.3 NEBENZENTRUM MARXLOH	129
5.4 NEBENZENTRUM NEUMÜHL	134
5.5 EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM RÖTTGERSBACH	138
5.6 SONDERSTANDORT THEODOR-HEUSS-STRASSE.....	141
5.7 SONDERSTANDORT SCHLACHTHOFSTRASSE	142
5.8 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK HAMBORN	143
6. STADTBEZIRK MEIDERICH-BEECK	146
6.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK MEIDERICH-BEECK	146
6.2 NEBENZENTRUM MEIDERICH	148
6.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM BEECK	154
6.4 SONDERSTANDORT WESTENDER STRASSE.....	159
6.5 SONDERSTANDORT BEECKER STRASSE	160



6.6 SONDERSTANDORT MERCATOR-CENTER.....	161
6.7 SONDERSTANDORT ESSEN-STEELER-STRASSE	162
6.8 SONDERSTANDORT ZEUS-GELÄNDE - NORDTEIL/ HAMBORNER STRASSE	163
6.9 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK MEIDERICH-BEECK	164
7. STADTBEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL	167
7.2 NEBENZENTRUM ALT-HOMBERG.....	169
7.3 NEBENZENTRUM HOCHHEIDE	173
7.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUHRORT/ LAAR	177
7.5 SONDERSTANDORT AM ALTEN SCHACHT	182
7.6 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL.....	183
8. STADTBEZIRK MITTE	186
8.2 HAUPTZENTRUM INNENSTADT	188
8.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM DUISERN	199
8.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOCHFELD	203
8.5 NEBENZENTRUM NEUDORF.....	208
8.6 EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM NEUENKAMP	211
8.7 NEBENZENTRUM WANHEIMERORT.....	213
8.8 SONDERSTANDORT KÄBLERFELD	218
8.9 SONDERSTANDORT DUISBURGER FREIHEIT	219
8.10 SONDERSTANDORT ADELNSTRASSE	220
8.11 SONDERSTANDORT FEHRBELLINSTRASSE.....	221
8.12 SONDERSTANDORT NEUDORF-SÜD	222
8.13 SONDERSTANDORT KULTURSTRASSE	223
8.14 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK MITTE	224
9. STADTBEZIRK RHEINHAUSEN	227
9.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK RHEINHAUSEN	227
9.2 NEBENZENTRUM RHEINHAUSEN	230
9.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM FRIEMERSHEIM	234
9.4 NAHVERSORGUNGSZENTREN RUMELN UND KALDENHAUSEN	238
9.5 SONDERSTANDORT RHEINHAUSEN-HOCHEMMERICH	243
9.6 SONDERSTANDORT FLUTWEG.....	244
9.7 SONDERSTANDORT LINDENALLEE	245
9.8 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK RHEINHAUSEN	246
10. STADTBEZIRK SÜD	249
10.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK SÜD	249
10.2 NEBENZENTRUM BUCHHOLZ	251
10.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM GROßENBAUM.....	256
10.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM HUCKINGEN	259
10.5 NAHVERSORGUNGSZENTRUM HÜTTENHEIM	262
10.6 NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEDAU-BISSINGHEIM	265
10.7 SONDERSTANDORT FORSTSTRASSE, KAISERSWERTHER STRASSE	267



10.8	SONDERSTANDORT KENIASTRASSE.....	268
10.9	SONDERSTANDORT BUSCHERSTRASSE	269
10.10	NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK SÜD	270
GLOSSAR		273
ANHANG		277



TABELLENVERZEICHNIS:

Tab. 1:	Vergleich Einzelhandelsangebot Duisburg 2017, 2008 und 2001 (inkl. Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen).....	27
Tab. 2:	Vergleich Einzelhandelsangebot 2017 zu 1993 (ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen)	28
Tab. 3:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Duisburg.....	31
Tab. 4:	Betriebszahl, Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquote nach Stadtbezirken	32
Tab. 5:	Annahmen zur Nachfrageentwicklung und zum Kaufkraftpotenzial im Überblick.....	62
Tab. 6:	Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Duisburg"	83
Tab. 7:	Merkmale der Zentrentypen in Duisburg.....	86
Tab. 8:	Standortkatalog nach den Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung.....	89
Tab. 9:	Rechnerisch versorgte Einwohner je 50 m ² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten	94
Tab. 10:	Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Walsum.....	108
Tab. 11:	Angebotssituation Nebenzentrum Walsum	111
Tab. 12:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Vierlinden	115
Tab. 13:	Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Hamborn	122
Tab. 14:	Angebotssituation Nebenzentrum Hamborn	126
Tab. 15:	Angebotssituation Nebenzentrum Marxloh	131
Tab. 16:	Angebotssituation Nebenzentrum Neumühl.....	136
Tab. 17:	Angebotssituation ehemaliges Nahversorgungszentrum Röttgersbach ..	139
Tab. 18:	Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Meiderich-Beeck	146
Tab. 19:	Angebotssituation Nebenzentrum Meiderich	150
Tab. 20:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Beeck	156
Tab. 21:	Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl	167
Tab. 22:	Angebotssituation Nebenzentrum Alt-Homberg.....	171
Tab. 23:	Angebotssituation Nebenzentrum Hochheide.....	174
Tab. 24:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar.....	179
Tab. 25:	Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Mitte.....	186
Tab. 26:	Angebotssituation Hauptzentrum Innenstadt.....	190
Tab. 27:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Duissern	201
Tab. 28:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Hochfeld	205
Tab. 29:	Angebotssituation Nebenzentrum Neudorf	209
Tab. 30:	Angebotssituation ehemaliges Nahversorgungszentrum Neuenkamp	212
Tab. 31:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Wanheimerort.....	215
Tab. 32:	Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Rheinhausen	227
Tab. 33:	Angebotssituation Nebenzentrum Rheinhausen.....	231
Tab. 34:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Friemersheim.....	236
Tab. 35:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Rumeln	240
Tab. 36:	Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Süd	249
Tab. 37:	Angebotssituation Nebenzentrum Buchholz	253
Tab. 38:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Großenbaum.....	257



Tab. 39:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Huckingen	260
Tab. 40:	Angebotssituation Nahversorgungszentrum Hüttenheim	264
Tab. A - 1:	Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Duisburg: Anzahl und Verkaufsfläche.....	277
Tab. A - 2:	Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Duisburg: Anzahl und Verkaufsfläche	277
Tab. A - 3:	Einzelhandelssituation in der Stadt Duisburg.....	278
Tab. A - 4:	Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (in m ²), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"	279
Tab. A - 5:	Einzelhandelsangebot in der Stadt Duisburg nach Lage: Verkaufsfläche auf 25 m ² gerundet	280
Tab. A - 6:	Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. €	281
Tab. A - 7:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	282
Tab. A - 8:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	283
Tab. A - 9:	Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose - Angaben in m ² , auf 25 m ² gerundet.....	284
Tab. A - 10:	Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Duisburg" mit Bezeichnungen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008.....	285

ABBILDUNGSVERZEICHNIS:

Abb. 1:	Online-Anteil am Einzelhandel im engeren Sinne* in Prozent	9
Abb. 2:	Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. €.....	10
Abb. 3:	Betriebsgrößenklassen in Duisburg.....	28
Abb. 4:	Bindungsquoten in der Stadt Duisburg nach Sortimenten.....	29
Abb. 5:	Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in der Stadt Duisburg	33
Abb. 6:	Vergleich Kundenherkunftserfassung und Passantenbefragung	34
Abb. 7:	Anzahl der Befragten nach Befragungstagen und Standorten	36
Abb. 8:	Herkunft der Befragten	38
Abb. 9:	Verkehrsmittelwahl: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Duisburg gekommen? (Befragte, die nicht in Duisburg wohnen)	39
Abb. 10:	Verkehrsmittelwahl: Wie sind Sie heute in die Innenstadt von Duisburg gekommen? (alle Befragten)	40
Abb. 11:	Wo parken Sie normalerweise, wenn Sie mit dem Auto in die Innenstadt von Duisburg kommen?.....	40
Abb. 12:	Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Duisburg/ nach Duisburg gekommen? - nach Herkunft)	41
Abb. 13:	Häufigkeit des Einkaufes - nach Herkunft	42
Abb. 14:	Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Duisburg ein?.....	43
Abb. 15:	Einkaufsmotivation (Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Duisburg ein? - nach Herkunft)	44
Abb. 16:	Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? - nach Herkunft	45
Abb. 17:	Warum kaufen Sie im Versandhandel bzw. im Internet (Online) ein?	45
Abb. 18:	Stärken und Defizite in Duisburg.....	47



Abb. 19:	Einwohnerentwicklung in der Stadt Duisburg 1990 bis 2016 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2035 (Prognosewerte)	61
Abb. 20:	Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2017 - 2030 Gesamtpotenzial (in m ²)	66
Abb. 21:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente	70
Abb. 22:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente	71
Abb. 23:	Potenzialkorridore in m ² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente	72
Abb. 24:	Verkaufsflächenspielraum Entwicklungsprognose in m ² nach Zentrenrelevanz - nach Stadtbezirken	74
Abb. 25:	Verkaufsflächenspielraum Entwicklungsprognose in m ² nach Zentrenrelevanz - Vergleich von bezirklicher und gesamstädtischer Prognose	75
Abb. 26:	Verkaufsflächenverteilung der zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen	80
Abb. 27:	Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen	82
Abb. 28:	Bindungsquoten im Stadtbezirk Walsum	109
Abb. 29:	Einzelhandelsangebot nach Standorttypen Stadtbezirk Walsum	110
Abb. 30:	Bindungsquoten im Stadtbezirk Hamborn	123
Abb. 31:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Hamborn	124
Abb. 32:	Bindungsquoten im Stadtbezirk Meiderich-Beeck	147
Abb. 33:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Meiderich-Beeck	148
Abb. 34:	Bindungsquoten im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl	168
Abb. 35:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl	169
Abb. 36:	Bindungsquoten im Stadtbezirk Mitte	187
Abb. 37:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Mitte	188
Abb. 38:	Bindungsquoten im Stadtbezirk Rheinhausen	228
Abb. 39:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Rheinhausen	229
Abb. 40:	Bindungsquoten im Stadtbezirk Süd	250
Abb. 41:	Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Süd	251

KARTENVERZEICHNIS:

Karte 1:	Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Duisburg - Kundenherkunftserfassung	35
Karte 2:	Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Duisburg - Passantenbefragung	37
Karte 3:	Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbezirken	48
Karte 4:	Nahversorgungssituation in Duisburg	49
Karte 5:	Nahversorgungsanteile in Duisburg auf Ebene der Stadtbezirke	50
Karte 6:	Zentrenhierarchie Duisburg 2010	53
Karte 7:	Sonderstandorte	54
Karte 8:	Zentrenhierarchie Duisburg 2018	88
Karte 9:	Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Walsum ..	111
Karte 10:	Leerstände Nebenzentrum Walsum	113



Karte 11:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Walsum.....	114
Karte 12:	Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vierlinden	115
Karte 13:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Vierlinden	117
Karte 14:	Sonderstandort Holtener Straße	118
Karte 15:	Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Walsum	119
Karte 16:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Walsum	121
Karte 17:	Abgrenzung ehemaliges Hauptzentrum Hamborn/ Marxloh.....	125
Karte 18:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Hamborn.....	126
Karte 19:	Leerstände Nebenzentrum Hamborn	128
Karte 20:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Hamborn	129
Karte 21:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Marxloh.....	130
Karte 22:	Leerstände Nebenzentrum Marxloh	132
Karte 23:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Marxloh	134
Karte 24:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Neumühl	135
Karte 25:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Neumühl	138
Karte 26:	Abgrenzung ehemaliges Nahversorgungszentrum Röttgersbach	139
Karte 27:	Sonderstandort Theodor-Heuss-Straße.....	141
Karte 28:	Sonderstandort Schlachthofstraße	142
Karte 29:	Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Hamborn	143
Karte 30:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamborn	145
Karte 31:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Meiderich.....	149
Karte 32:	Leerstände Nebenzentrum Meiderich	152
Karte 33:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Meiderich	154
Karte 34:	Leerstände Nahversorgungszentrum Beeck	157
Karte 35:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Beeck	158
Karte 36:	Sonderstandort Westender Straße	159
Karte 37:	Sonderstandort Beecker Straße	160
Karte 38:	Sonderstandort Mercator-Center.....	161
Karte 39:	Sonderstandort Essen-Steeler-Straße	162
Karte 40:	Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/ Hamborner Straße.....	163
Karte 41:	Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Meiderich-Beeck.....	164
Karte 42:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Meiderich-Beeck	166
Karte 43:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Alt-Homberg	170
Karte 44:	Leerstände Nebenzentrum Alt-Homberg.....	172
Karte 45:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Alt-Homberg	173
Karte 46:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Hochheide	174
Karte 47:	Leerstände Nebenzentrum Hochheide.....	176
Karte 48:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Hochheide.....	177
Karte 49:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar	178
Karte 50:	Leerstände Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar.....	180
Karte 51:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Ruhrort/ Laar.....	181
Karte 52:	Sonderstandort Am alten Schacht.....	182
Karte 53:	Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl.....	183
Karte 54:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl	184



Karte 55:	Ist-Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt	189
Karte 56:	Leerstände Hauptzentrum Innenstadt	195
Karte 57:	Ist- und perspektivische Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt.....	196
Karte 58:	Empfehlungen Hauptzentrum Innenstadt	198
Karte 59:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Duissern	200
Karte 60:	Leerstände Nahversorgungszentrum Duissern.....	202
Karte 61:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Duissern.....	203
Karte 62:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hochfeld	204
Karte 63:	Leerstände Nahversorgungszentrum Hochfeld.....	206
Karte 64:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hochfeld.....	207
Karte 65:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Neudorf	208
Karte 66:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Neudorf.....	211
Karte 67:	Abgrenzung ehemaliges Nahversorgungszentrum Neuenkamp	212
Karte 68:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Wanheimerort.....	214
Karte 69:	Leerstände Nahversorgungszentrum Wanheimerort.....	216
Karte 70:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wanheimerort....	217
Karte 71:	Sonderstandort Kaßlerfeld	218
Karte 72:	Sonderstandort Duisburger Freiheit	219
Karte 73:	Sonderstandort Adelenstraße	220
Karte 74:	Sonderstandort Fehrbellinstraße.....	221
Karte 75:	Sonderstandort Neudorf-Süd	222
Karte 76:	Sonderstandort Kulturstraße.....	223
Karte 77:	Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Mitte	224
Karte 78:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Mitte	225
Karte 79:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Rheinhausen	230
Karte 80:	Leerstände Nebenzentrum Rheinhausen	233
Karte 81:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Rheinhausen	234
Karte 82:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Friemersheim	235
Karte 83:	Leerstände Nahversorgungszentrum Friemersheim	237
Karte 84:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Friemersheim	238
Karte 85:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Rumeln.....	239
Karte 86:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentren Rumeln und Kaldenhausen	242
Karte 87:	Sonderstandort Rheinhausen-Hochemmerich	243
Karte 88:	Sonderstandort Flutweg	244
Karte 89:	Sonderstandort Lindenallee.....	245
Karte 90:	Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Rheinhausen	246
Karte 91:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Rheinhausen.....	247
Karte 92:	Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Buchholz	252
Karte 93:	Leerstände Nebenzentrum Buchholz	254
Karte 94:	Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Buchholz.....	255
Karte 95:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Großenbaum	256
Karte 96:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Großenbaum	258
Karte 97:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Huckingen	259
Karte 98:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Huckingen.....	262



Karte 99:	Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hüttenheim	263
Karte 100:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hüttenheim	265
Karte 101:	Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wedau- Bissingheim	266
Karte 102:	Sonderstandort Forststraße/ Kaiserswerther Straße	267
Karte 103:	Sonderstandort Keniastraße	268
Karte 104:	Sonderstandort Buscherstraße	269
Karte 105:	Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Süd	270
Karte 106:	Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Süd	271

FOTOVERZEICHNIS:

Foto 1:	Kometenplatz	112
Foto 2:	ZVB Wochenmarkt	112
Foto 3:	Nahversorgungsangebot	116
Foto 4:	Franz-Lenze-Platz	116
Foto 5:	Fußgängerzone	127
Foto 6:	Supermarkt	127
Foto 7:	Facheinzelhandel	131
Foto 8:	Hohe Einzelhandelsdichte	131
Foto 9:	Fußgängerzone	136
Foto 10:	Hohenzollernplatz	136
Foto 11:	Ziegelhorststraße	140
Foto 12:	gestalteter Straßenraum	140
Foto 13:	Fußgängerzone	150
Foto 14:	Am Bahnhof	150
Foto 15:	Marktplatz	156
Foto 16:	Supermarkt Friedrich-Ebert-Straße	156
Foto 17:	Fußgängerzone	171
Foto 18:	LM-Discounter	171
Foto 19:	Bürgermeister-Bongartz-Platz	175
Foto 20:	Moerser Straße	175
Foto 21:	Friedrichsplatz	179
Foto 22:	Neumarkt	179
Foto 23:	Königstraße - Einkaufszentrum	191
Foto 24:	Kuhstraße - Einkaufszentrum	191
Foto 25:	Wallstraße - Fachgeschäft	191
Foto 26:	Sonnenwall - Konditorei	191
Foto 27:	Königstraße - Skulptur	192
Foto 28:	König-Heinrich-Platz	192
Foto 29:	Lehmbruck Museum/ Skulpturenpark	193
Foto 30:	Steinsche Gasse - VHS	193
Foto 31:	Münzstraße - Leerstand	193
Foto 32:	Beekstraße - Leerstand	193
Foto 33:	Königstraße	194



Foto 34:	Düsseldorfer Straße - Leerstand.....	194
Foto 35:	Königstraße - Averdunkplatz	194
Foto 36:	Sonnenwall - Billigangebote.....	194
Foto 37:	Biomarkt.....	201
Foto 38:	Moderne Bebauung.....	201
Foto 39:	Schlechte Bausubstanz	205
Foto 40:	Kirche	205
Foto 41:	Fußgängerzone	209
Foto 42:	Inhabergeführter Einzelhandel.....	209
Foto 43:	Begrünung	213
Foto 44:	Leerstand.....	213
Foto 45:	Fußgängerzone	215
Foto 46:	Michaelplatz/ Marktplatz	215
Foto 47:	Marktforum	232
Foto 48:	Fußgängerzone	232
Foto 49:	Lebensmitteldiscounter.....	236
Foto 50:	Marktplatz	236
Foto 51:	Supermarkt	240
Foto 52:	Rathausallee	240
Foto 53:	funktionale Dichte	253
Foto 54:	Supermarkt	253
Foto 55:	Bahnhof	257
Foto 56:	Drogeriemarkt.....	257
Foto 57:	Geschäftsgebäude	261
Foto 58:	Steinhof Duisburg	261
Foto 59:	Lebensmitteldiscounter	264
Foto 60:	Supermarkt	264



1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Die Stadt Duisburg (rd. 499.845 Einwohner¹) ist städtebaulich und funktional durch ihre räumliche Lage und durch die lokale Wirtschaft geprägt. Auch wenn die Stadt Duisburg eine oberzentrale Funktion hat, kann sich diese in der Metropolregion nur bedingt im Handelsbereich ausdrücken. Die Duisburger Innenstadt wird seit Jahren sukzessive umgebaut und weiterentwickelt, um hier auch eine entsprechende Zentrumsfunktion nach innen, für die eigene Bevölkerung in der Stadt, und nach außen, für Besucher der Stadt, zu erreichen. Im Einzelhandels- und Zentrenkonzept aus dem Jahre 2010² wurde u.a. neben der Innenstadt ein zweites Hauptzentrum, Hamborn/ Marxloh, ausgewiesen. Innerhalb dieses sollte ein FOC etabliert werden, welches auch dazu beitragen sollte, die regionale Bedeutung der Gesamtstadt im Einzelhandelsbereich deutlich zu erhöhen. Die Ansiedlungsbemühungen des FOC in Hamborn wurden letztlich durch die Entscheidung des Rates im Februar 2016 beendet³.

Auch die Überlegungen, auf dem ehemaligen Güterbahnhof-Gelände südlich der Koloniestraße, ein FOC zu errichten wurden im September 2017 durch einen Bürgerentscheid beendet.

Vor dem Hintergrund dieser Entwicklungen stellt sich die Frage nach der funktionalen Perspektive des zweiten Hauptzentrums Hamborn/ Marxloh. In der Folge dieser Überlegungen muss das Gesamtsystem der Zentrenstruktur in Duisburg in den Fokus genommen werden. Da zudem die Datengrundlage, insbesondere auch vor dem Hintergrund der planungsrechtlichen Weiterentwicklung der Baugebiete, der Perspektive aller Zentren und der Nahversorgungsfunktion im Stadtgebiet, mittlerweile fast 10 Jahre alt ist, erscheint eine Überarbeitung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes für angezeigt.

Um die Stadtentwicklung positiv begleiten zu können, hat die Stadt Duisburg das Büro Dr. Acocella mit der Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes von 2010 beauftragt.

¹ IT.NRW: Einwohner 31.12.2016.

² Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Stand 2010.

³ RP online: Rat besiegelt das Aus für das FOC, 01.03.2016; Zugriff 03.02.2017.



Neben den formalen Aspekten eines Einzelhandelskonzeptes soll dabei auch die Kundensichtweise, auf der Basis einer Passantenbefragung, Eingang in das Konzept finden.

Neben Aussagen zur künftigen städtebaulichen und funktionalen Entwicklung der Innenstadt von Duisburg und der sonstigen Zentren, zeigt das Gutachten die auf der aktuellen Rechtsprechung basierenden Möglichkeiten zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung auf.

Das Einzelhandelskonzept⁴ entspricht, wenn es durch den Rat beschlossen wird, auf kommunaler Ebene auch einem städtebaulichen Entwicklungskonzept nach § 1 (6) Nr. 11 BauGB. Somit bestünde die Möglichkeit der Anwendung des § 9 (2a) BauGB.

Zentrales Anliegen des Gesamtgutachtens ist es, Begründungen für die räumliche Steuerung des Einzelhandels zu erarbeiten.

Investoren müssen bereit sein, unter den vorgegebenen städtebaulich-funktionalen Rahmenbedingungen zu investieren. Dies wird nur dann geschehen, wenn diese dauerhaft verlässlich sind.

⁴ Ein Einzelhandelskonzept muss von einer Stadt/ Gemeinde (politisch) beschlossen werden. Insofern kann das vorliegende Gutachten lediglich die Grundlage für ein solches Konzept darstellen. Die wesentlichen Inhalte des vorliegenden Gutachtens sind in einem separaten Dokument (Kurzfassung zum Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg) zusammengefasst.

2. RAHMENBEDINGUNGEN DER EINZELHANDESENTWICKLUNG UND PLANUNGSRECHTLICHE VORGABEN

Einleitend werden vergangene und in der Tendenz absehbare Trends der Einzelhandelsentwicklung unter planerischen und betriebswirtschaftlichen Aspekten näher beleuchtet.

Die Analyse der allgemeinen Einzelhandelsentwicklung ist bedeutsam, da an ihr die Folgen einer Genehmigung von Einzelhandel am "falschen Standort" ablesbar sind. Übertragen auf Duisburg bedeutet dies, dass es einen Teil der Handelsentwicklung gibt, der nicht durch planerische Konzepte steuerbar ist und sein soll, z.B. die Betriebstypenentwicklung. Der steuerbare Bereich der Einzelhandelsentwicklung betrifft die Größenentwicklung und Standortbereitstellung. Eine Minimierung der negativen Folgen der Einzelhandelsentwicklung ist möglich, wenn diese nur an den städtebaulich für richtig befundenen Standorten stattfindet.

Für diese - städtebaulich begründete - räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung gibt es rechtlich zentrale Voraussetzungen, die in Kap. 2.2 erörtert werden.

2.1 ALLGEMEINE TRENDS DER EINZELHANDESENTWICKLUNG

Die gesellschaftliche Aufgabe des Einzelhandels liegt in der Versorgung der Bevölkerung mit Gütern. In jeder Stadt bzw. Gemeinde (unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion) betrifft dies zunächst die Deckung der Grundversorgung, insbesondere mit Lebensmitteln.

Ein lebendiges Ortszentrum bzw. eine lebendige Innenstadt mit einem vielfältigen Angebot ist ohne Einzelhandel nur schwierig vorstellbar. Im Zuge des Strukturwandels und hier insbesondere der Suburbanisierung der Einzelhandelsstandorte seit Mitte der siebziger Jahre, wurde den Zentren jedoch viel von der stadtbildenden Kraft des Einzelhandels entzogen.

Auf Grund der Lösung des Einzelhandels von klassischen Standortfaktoren wie "Einwohnerdichte im Naheinzugsbereich" oder "hohe Passantendichte" - auch als Folge der Genehmigungs politik der Baugenehmigungsbehörden - kam es zu einer Entwertung traditioneller Einkaufsstandorte und der auf diese Standorte ausgerichteten infrastrukturellen Einrichtungen. Durch die Ansiedlungspolitik der Kommunen im Außenbereich der Gemeinden und Städte entwickelten sich neue, zum Teil erhebliche Nutzungskonflikte (gewerbliche Nutzung, industrielle Nutzung, Sportstätten,



Einzelhandelsnutzung) und ökologische Probleme (Verkehrsaufkommen, Landschaftsverbrauch, Flächenversiegelung).

Um die zentrenprägende Kraft des Einzelhandels aufrechtzuerhalten - und darüber hinaus die Nahversorgung der gesamten Bevölkerung (auch der weniger mobilen) zu sichern - bedarf es deshalb der gezielten Lenkung der Einzelhandelsentwicklung.

2.1.1 Handelsendogene und -exogene Faktoren der Einzelhandelsentwicklung

Die Entwicklung des Einzelhandels wird sowohl durch die Anbieter als auch durch die Nachfrager/ Konsumenten bestimmt.

Bedeutung handelsendogener Faktoren

Veränderungen auf Anbieterseite (handelsendogene Faktoren) sind die Konzeption von Betriebstypen ("Tante-Emma-Laden", Supermarkt, Discounter, SB-Warenhaus etc.), die Standortdynamik oder die Sortimentspolitik der unterschiedlichen Anbieter:

- **Betriebstypenentwicklung:** Die Betriebstypenentwicklung, als Folge des stetigen Bestrebens der Handelskonzerne, Kostenstrukturen zu optimieren, ist dabei verbunden mit einer Auffächerung des Niedrigpreisbereiches in Markendiscountern, Factory-Outlet-Centern (FOC), Sonderpostenmärkten und traditionellen (Lebensmittel-)Discountern, einem Anstieg der Verkaufsfläche und einer kontinuierlichen Abnahme der Fachgeschäfte.

Problematisch ist dies vor allem, weil ein Großteil der neuen Betriebstypen häufig außerhalb gewachsener Strukturen angesiedelt wird und somit zur Auflösung der vorhandenen Funktionen und der Nutzungsvielfalt in den Zentren beitragen kann. Der aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen erfolgte Anstieg der Verkaufsfläche je Betrieb erschwert häufig die Integration der neuen Betriebstypen in die gewachsenen Strukturen der Zentren, wodurch die Multifunktionalität des Handels abhanden kommen kann.

- **Sortimentspolitik:** Daneben verändern sich auch die einzelnen Betriebstypen selbst, z.B. im Hinblick auf ihr Warensortiment. Die klassische Branchenaufteilung bricht dadurch langsam auf, sodass mittlerweile nicht nur Warenhäuser als Mehrbranchenanbieter angesehen werden können. Baumärkte oder Lebensmittelbetriebe führen i.d.R. Randsortimente oder auf sog. Aktionsflächen Sortimente,

die von der für diese (ursprünglichen) Betriebsarten üblichen Sortimentsstrukturierung erheblich abweichen. Diese Sortimente stehen oftmals in Konkurrenz zu den entsprechenden Angeboten der Innenstädte und Ortszentren oder anderer zentraler Versorgungsbereiche.

- **Neue Betriebsformen:** Neben diesen Entwicklungen entstehen neue groß dimensionierte Betriebstypen wie Factory-Outlet-Center und Urban-Entertainment-Center (UEC). Allerdings ist zu berücksichtigen, dass diese Betriebstypen angesichts der je erforderlichen Einzugsbereiche nur begrenzte Entwicklungspotenziale aufweisen.
- **Standortdynamik:** Die Betriebstypendynamik führt - teilweise gemeinsam mit den Trends auf Seiten der Konsumenten - auch zu Neubewertungen von Standorten: Insbesondere werden autokundenorientierte Standorte und preisgünstige Grundstücke vorgezogen. Die Funktionsmischung großflächiger Einzelhandelsstandorte an der Peripherie führt zu einer Erhöhung ihrer Standortattraktivität, insbesondere im Verhältnis zu Ortszentren bzw. Innenstädten, sodass sich für diese ein Entwicklungshemmnis ergeben kann.

Weiterhin hat sich eine Funktionsteilung der Betriebstypen der unterschiedlichen Einzelhandelsnetze herausgebildet. Während höherwertige, service-intensive und damit vor allem von Fachgeschäften angebotene Waren vornehmlich in den Zentren sowie teilweise in den sonstigen zentralen Bereichen zu finden sind, werden preisgünstige Waren in peripheren Lagen angeboten.

Bedeutung handelsexogener Faktoren

Zu den handelsexogenen Faktoren gehören vor allem nachfragebedingte Faktoren wie Einkommen, Mobilität und Einkaufsverhalten sowie soziodemografische und rechtliche Rahmenbedingungen, welche die Einzelhandelsentwicklung entscheidend beeinflussen können:

- **Soziodemografische Entwicklung:** Die Einwohnerzahl in Deutschland wird auf Grund der konstant niedrigen Geburtenrate, trotz anhaltender Zuwanderungen aus dem Ausland, langfristig abnehmen. Hinzu kommt, dass der Anteil der älteren Menschen kontinuierlich zunimmt. Diese Entwicklung hat für den Einzelhandel und damit auch für die Zentren eine wichtige Bedeutung, z.B. in Bezug auf den Bedarf an Kinderbekleidung und Spielwaren, die Erreichbarkeit von Nahversorgungseinrichtungen für ältere Menschen oder auch das Angebot an gesundheitsfördernden



den Artikeln. Eng mit dem Wandel der Altersstruktur ist die Veränderung der Haushaltstypen verbunden. Die Anzahl der Haushalte steigt - auch im Verhältnis zur Bevölkerungszahl - in Deutschland kontinuierlich an, die Haushaltsgröße nimmt gleichzeitig ab, was sich an der deutlichen Zunahme von Single-Haushalten zeigt. Die Pluralisierung und Individualisierung der Lebens- und auch Wohnformen, welche u.a. zu einem veränderten Kaufverhalten führen, ist ein weiterer Trend, der bei anstehenden Planungen zur zukünftigen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden muss.

- **Mobilität:** Zunehmende Mobilität und Mobilitätsbereitschaft führen dazu, dass zumindest von einem Teil der Bevölkerung häufiger wohnortfernere Einzelhandelsstandorte aufgesucht werden. Dies führt gleichzeitig zu einer Schwächung der Einzelhandelsstandorte in zentralen Lagen bis hin zum Wegfall der Nahversorgung.
- **Konsumgewohnheiten:** Ebenso führt die Veränderung der Konsumgewohnheiten in Verbindung mit einer Veränderung der Lebensstile zu einer Neubewertung verschiedener Einzelhandelsstandorte. Bei Lebensmitteleinkäufen dominiert in großen Teilen der Gesellschaft das sog. One-Stop-Shopping, bei dem in größeren zeitlichen Abständen große Warenmengen eingekauft werden. Andererseits werden zentrale Bereiche häufig gezielt für den Einkauf ausgesuchter zentrenrelevanter Sortimente wie Bekleidung oder Schuhe aufgesucht. Ob dieses Einkaufsverhalten, angesichts hoher Mobilitätskosten bei gleichzeitig steigenden Lebensmittelpreisen und bei einer älter werdenden Gesellschaft, so bleiben wird, darf bezweifelt werden.
- **Einkommen:** Die veränderten Kostenbelastungen bei privaten Haushalten (z.B. Wohn-/ Energiekosten) führen zu einem Rückgang des Anteils der einzelhandelsbezogenen Konsumausgaben am Einkommen. Darüber hinaus erfolgt zunehmend eine Kopplung von Freizeitaktivitäten, Gastronomiebesuchen und Einkauf (Trend zum Erlebniseinkauf).

Es ist festzustellen, dass der Einzelhandel nicht vorrangig auf die Bedürfnisse der Nachfrage (Kunden) reagiert, sondern dass die verschiedenen Entwicklungen im Einzelhandel primär durch diesen selbst verursacht/ bestimmt werden.

2.1.2 Städtebauliche Folgen der Einzelhandelsentwicklung

Bei systematischer Betrachtung ist insbesondere auf die nachfolgend dargestellten typischen Probleme von Innenstädten und Ortszentren infolge der Einzelhandelsentwicklung hinzuweisen:

1. Die Suburbanisierung der Handelsstandorte gefährdet die Rentabilität stadt- bzw. gemeindezentrenbezogener Entwicklungskonzepte sowie von Investitionen der öffentlichen Hand und der privaten Wirtschaft. Die fehlende wirtschaftliche Perspektive führt zum Rückzug weiterer Einzelhandelsunternehmen aus den Innenstädten bzw. Ortszentren (und weiteren zentralen Bereichen).
2. Die aus betriebswirtschaftlichen Effizienzgründen für erforderlich erachtete Mindestverkaufsfläche steigt in allen Einzelhandelsbranchen an und erschwert in Kombination mit der vorherrschenden eingeschossigen Bauweise die Integration der Betriebe in die gewachsenen Strukturen der Innenstädte und Ortszentren. Die Multifunktionalität des Handels und die kleinteiligen Strukturen in den Kernbereichen drohen abhanden zu kommen.
3. Die kommunale Verkehrssituation gerät in ein Spannungsfeld. Das Flächenwachstum im Handel reduziert die Möglichkeiten, die Funktionen Wohnen und Versorgung zu mischen und damit das Individualverkehrsaufkommen zu reduzieren. Die schwindende Attraktivität der Innenstädte bzw. der Ortszentren (und der sonstigen zentralen Bereiche) als Einkaufsorte hemmt die Bereitschaft, in verbesserte ÖPNV-Konzepte zu investieren. Es ist die Ausnahme, dass autokundenorientierte Einzelhandelsgroßbetriebe im Umland der Gemeinden und Städte an öffentliche Verkehrsmittel angebunden werden (wollen). Die Größe des Einzugsgebietes des suburbanen Einzelhandels führt zu einem zusätzlichen Anstieg des Individualverkehrs.
4. Die wohnungsnahe Grundversorgung ist nicht mehr garantiert. Als Folge der (durch die Genehmigungspolitik zugelassenen) Suburbanisierung ziehen sich der Handel und andere Infrastruktureinrichtungen (z.B. Poststellen, Bankfilialen) aus den Wohngebieten und dem ländlichen Raum zurück. Die durch den Konzentrationsprozess im Lebensmitteleinzelhandel ausgelöste Erhöhung der durchschnittlichen Betriebsgröße hat zur Folge, dass für Anbieter die Notwendigkeit entsteht, mit diesen größeren Betriebseinheiten auch entsprechend höhere Umsätze zu erwirtschaften. Damit vergrößert sich der notwendige Einzugsbereich jedes Betriebes. Der dadurch ausgelöste Verdrängungswettbewerb reduziert das Angebot



zunehmend auf standort- und betriebstypenbezogen optimierte Betriebe: Eine fußläufige bzw. wohnortnahe Nahversorgung durch relativ kleinflächige Lebensmittelbetriebe in Wohnlagen ist wegen der Ausdünnung des Versorgungsnetzes häufig nicht mehr gewährleistet. Die Entwicklung verläuft entgegen dem für die Nahversorgung wichtigen Ziel einer "Stadt/ Gemeinde der kurzen Wege". Betroffen ist vor allem der mobilitätseingeschränkte Teil der Bevölkerung. Mit dem wachsenden Anteil älterer Menschen steigt so die Zahl potenziell unterversorgter Haushalte.

Nahezu unabhängig von der Einwohnerzahl einer Kommune sind vor allem ältere Menschen in besonders hohem Maße von einer unzureichenden Nahversorgung betroffen. Zurückzuführen ist dies u.a. auf:

- Mangelnde finanzielle Möglichkeiten für den Besitz und die Nutzung eines Pkw für den Einkauf,
- den noch immer überdurchschnittlich hohen Anteil von Personen, insbesondere Frauen, ohne Führerschein in dieser Altersgruppe sowie
- die fehlenden gesundheitlichen/ körperlichen Voraussetzungen zum Führen eines Pkw.

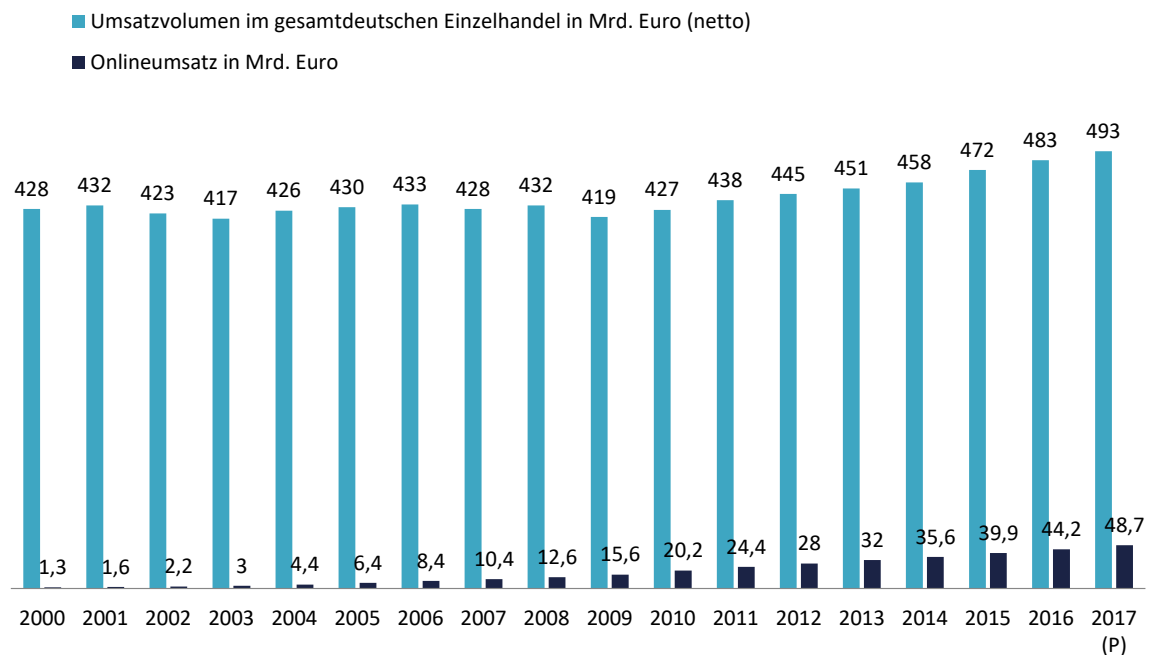
5. Der Flächenverbrauch der modernen Betriebstypen für großflächige, eingeschossige Verkaufsräume und komfortable Pkw-Stellplatzanlagen sowie die Fokussierung dieser Betriebstypen auf motorisierte Konsumenten aus einem möglichst großen Einzugsgebiet, führen zu zusätzlichen Umweltbelastungen.

Diese aufgezeigten Probleme beeinträchtigen den innerstädtischen bzw. innerörtlichen Einzelhandel immer häufiger. Dabei weisen die Einzelhändler auf die Abhängigkeit des Standortes Innenstadt bzw. Ortszentrum von seiner Erreichbarkeit hin. Gleichzeitig muss sich der Handel der Konkurrenz optimal geplanter Shopping-Center mit guter Verkehrsanbindung, Flanierambiente, hochwertigen Anbietern und hohem Organisationsgrad (Werbung, Öffnungszeiten etc.) sowie mit Angeboten zur Freizeitgestaltung stellen. Dies erfordert wiederum an innerstädtischen Standorten bzw. Standorten im Ortszentrum eine (bauliche) Aufwertung des Ambientes, z.B. durch Fußgängerzonen, und eine vielfältige Funktionsmischung, um einen "Erlebnisraum" in den Zentren zu schaffen bzw. auszubauen.

2.1.3 Online-Handel

Das Internet ist zu einem Teil der Handelslandschaft geworden, aber der Distanzhandel, zu dem auch der Online-Handel gehört, ist schon seit jeher ein Teil der Handelsformen.

Abb. 1: Online-Anteil am Einzelhandel im engeren Sinne* in Prozent



*Einzelhandel im engeren Sinne (i.e.S.) bezeichnet die institutionellen Einzelhandelsformen in Deutschland, einschließlich ihrer Online-Umsätze, ohne Apotheken, Kfz-, Brennstoff- und Kraftstoffhandel.

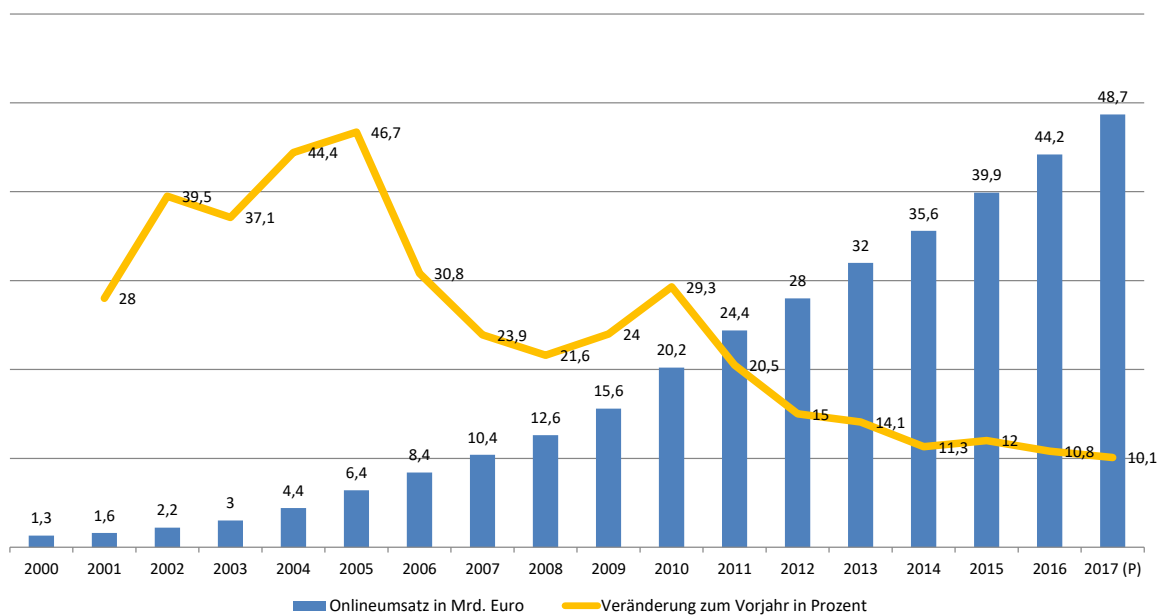
Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2017

In Abb. 1 ist zu erkennen, dass der Online-Handel aktuell mit rd. 10% nur einen relativ geringen Anteil am Gesamtumsatz des Einzelhandels ausmacht. Der wesentliche Anteil des Einzelhandelsumsatzes wird auch weiterhin im stationären Handel erwirtschaftet, sodass der räumlichen Steuerung des Einzelhandels auch künftig besondere Bedeutung beizumessen ist.

In Abb. 2 wird deutlich, dass der Online-Umsatz, absolut betrachtet, zwar steigt, der prozentuale Anstieg seit 2005 jedoch rückläufig ist.



Abb. 2: Entwicklung Online-Umsatz in Mrd. €



Quelle: HDE Handelsverband Deutschland: Handel digital, Online-Monitor 2017 (Umsatzangaben netto: Ohne Umsatzsteuer; ohne Dienstleistungen; ohne Streaming und ohne Online-Mietservices; ohne Retouren)

Es stellt sich die Frage, welche Auswirkungen der Zuwachs im Online-Handel auf die Entwicklung unserer Städte und Gemeinden hat:

- In Großstädten ist der Druck auf die Stadtteilzentren schon lange als Auswirkung der großen Zentren und der dezentralen Standorte zu beobachten. In kleineren Städten und Gemeinden ist dieser Druck von den dezentralen Standorten auf die Innenstädte und Ortszentren ebenso erkennbar. Der Online-Handel verstetigt diesen Prozess, auch auf Grund der Reaktion/ Nichtreaktion des Handels, zusätzlich. Der Online-Handel wird vor allem die "unrentierlichen" Standorte in Randlagen unter Druck setzen bzw. entstandene Netzlücken ersetzen.
- Zentren mit hohem inhabergeführten Besatz - also eher die kleineren - sind latent stärker gefährdet, weil der inhabergeführte Einzelhandel erfahrungsgemäß die Potenziale des Online-Handels weniger stark nutzt und selbst geringfügige Umsatzrückgänge weniger gut verkraften kann als die großen Filialunternehmen.
- Online-Handel erzeugt Investitionsdruck - insbesondere beim inhabergeführten Einzelhandel - und verschärft damit die Nachfolgeregelungen.
- Es besteht durch den Online-Handel ein höherer Bedarf an Logistikflächen an Standorten, die auch für produzierendes Gewerbe attraktiv sind und verschärft damit die Nachfrage nach Gewerbeflächen in vielen Städten und Gemeinden. Zu-

dem kommt es durch den zunehmenden Lieferverkehr zu einer deutlich ansteigenden bzw. angestiegenen Verkehrsbelastung.

- Insgesamt sind die Auswirkungen des Online-Handels insbesondere als betriebswirtschaftliche Effekte zu verstehen, auf die der Handel auch selbst reagieren muss.

Die Städte und Gemeinden haben mit Einzelhandelskonzepten oder anderen Steuerungsinstrumenten nur geringe Ansatzmöglichkeiten, um den Auswirkungen des Online-Handels entgegen zu treten. Generell können Städte und Gemeinden nur die Voraussetzungen für die Digitalisierung im Handel unterstützen, diese aber nicht ersetzen. Hauptakteur bei der Digitalisierung ist der Handel selbst. Jeder Einzelhändler muss selbst aktiv werden. Zudem sollten gemeinschaftliche Konzepte der Einzelhändler untereinander, aber auch der Händlerverbände und der Wirtschaftsförderung sowie Industrie- und Handelskammern angestrebt werden.

Eine konsequente Steuerung der räumlichen Einzelhandelsentwicklung, wie durch das vorliegende Gutachten, ist vor dem Hintergrund des Online-Handels unverändert wichtig.

2.2 PLANUNGSRECHTLICHER RAHMEN DES EINZELHANDELSKONZEPTE ALS RÄUMLICHES STEUERUNGsinstrument

Das in der Folge dargestellte Gutachten, als Grundlage für ein Einzelhandelskonzept, mit seinen Steuerungselementen soll die Stadt Duisburg auch in Zukunft in die Lage versetzen, die räumliche Einzelhandelssteuerung in der Stadt entsprechend den planerischen Zielsetzungen zu betreiben.

Im Rahmen von (kommunalen) Einzelhandelskonzepten wird immer wieder die Frage gestellt, ob eine räumliche Lenkung des Einzelhandels überhaupt rechtlich tragfähig möglich ist⁵. Im Grundsatz ist diese Frage geklärt, denn das unregelte Marktgeschehen verursacht - wie im vorangegangenen Kapitel 2.1 skizziert - negative Wirkungen auf raumordnerische und städtebauliche Zielsetzungen, die der Markt selbst nicht korrigiert bzw. korrigieren kann. Marktwirtschaftliche Einwände werden zwar immer wieder artikuliert, sind jedoch durch verschiedene Urteile ver-

⁵ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004 Az. 4 BN 33.04.



worfen worden⁶. Die Tatsache, dass Einzelhandelsansiedlungen unangemessen sein können, ergibt sich auf Grund des immer noch aktuellen städtebaulichen Leitbildes der "Europäischen Stadt" und vor allem aus dem Recht - und der Pflicht - jeder Stadt/ Gemeinde, die städtebauliche Ordnung und Entwicklung zu sichern⁷.

2.2.1 Planungsrechtlicher Rahmen des Einzelhandelskonzeptes

Die rechtlichen Vorgaben für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes betreffen u.a.

- die erforderliche Definition der zentralen Versorgungsbereiche, abgeleitet auf Basis einer Ist-Analyse und
- die Anforderungen an die Ableitung einer Sortimentsliste.

2.2.1.1 Zentraler Versorgungsbereich

Die städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels ist seit langem möglich, wobei die (Einzelhandels-)Innenstadt bzw. das einzelhandelsbezogene Ortszentrum eine besondere Rolle spielte. Durch das EAGBau 2004 und durch die Baurechtsnovelle 2007 sind die sogenannten "zentralen Versorgungsbereiche" in den Fokus der Begründung für eine städtebaulich motivierte räumliche Lenkung gerückt worden. Sie stellen bei der Bauleitplanung zu berücksichtigende Belange dar. So wurde in § 1 (6) Nr. 4 BauGB die "Erhaltung und Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche" festgeschrieben. Hiernach können sich Gemeinden im Rahmen des gemeindenachbarlichen Abstimmungsgebotes gemäß § 2 (2) BauGB nun ausdrücklich auf Auswirkungen auf ihre zentralen Versorgungsbereiche berufen. Des Weiteren sind nach § 34 (3) BauGB bei Vorhaben im nicht beplanten Innenbereich schädliche Auswirkungen auf zentrale Versorgungsbereiche, auch außerhalb der näheren Umgebung, zu beachten.

Rechtlich zentrale Voraussetzung für eine räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung, die der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll, ist damit die Abgrenzung sog. zentraler Versorgungsbereiche. Nur wenn klar ist, welcher Bereich einer Gemeinde als zentraler Versorgungsbereich anzusehen ist, kann geprüft werden, ob dieser geschützt werden soll. Erst

⁶ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE.

⁷ Vgl. z.B. OVG Rheinland-Pfalz: Urteil vom 21.06.2001 Az. 1 C 11806/00.OVG; BayVGh: Urteil vom 25.04.2002 Az. 2 CS 02.121. Die Pflicht für die Kommunen könnte sich letztlich aus dem § 1 (3) BauGB ergeben.

wenn diese räumliche Abgrenzung vorgenommen ist, ist der Nachweis zu erbringen, dass eine Sicherung und Weiterentwicklung des Stadt- bzw. Ortszentrums erreichbar ist⁸. Nur auf diese Weise kann der planungsrechtliche Bezug zum Ausschluss von Einzelhandel an anderen Standorten hergestellt werden.

Nach dem Grundsatzurteil des Bundesverwaltungsgerichtes (BVerwG) in dieser Sache sind zentrale Versorgungsbereiche *"räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen auf Grund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch diverse Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt."*⁹ Für den Einsatz eines Einzelhandelskonzeptes von Bedeutung ist dabei, dass auch eine planerische Abgrenzung vorgenommen werden kann, die nicht mit der Abgrenzung der Ist-Situation übereinstimmen muss¹⁰.

2.2.1.2 Sortimentsliste

Da nicht jeder Einzelhandel in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten oder in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollen, ist ein kommunalentwicklungspolitischer und städtebaurechtlicher Rahmen für eine positive Einzelhandelsentwicklung in der gesamten Stadt zu schaffen.

Entsprechend ist für die Stadt Duisburg abzuleiten, welche Sortimente zentrenrelevant sind. Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste (z.B. aus dem Landesentwicklungsprogramm) rechtlich nicht ohne weiteres zulässig ist¹¹. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella (bis 31.07.03: AGENDA) seit seinem Bestehen (1993) arbeitet:

⁸ Vgl. bereits Birk, H.J.: Der Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben in Bebauungsplänen, in: Verwaltungsblätter für Baden-Württemberg - Zeitschrift für öffentliches Recht und öffentliche Verwaltung, 9. Jg., Heft 8, 1988, S. 288.

⁹ BVerwG, Urteil vom 11.10.2007, Az.: 4 C 7.07.

¹⁰ "Zentrale Versorgungsbereiche [...] können sich sowohl aus planerischen Festlegungen als auch aus den tatsächlichen Verhältnissen ergeben" (BVerwG, Urteil vom 11.10.07, Az. 4 C 7.07).

¹¹ Vgl. dazu VGH Mannheim: Urteil vom 02.05.2005, Az. 8 S 1848/04, Rn 17 sowie unter Verweis hierauf Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05, Rn 42.



"Diese Differenzierung zwischen innenstadt- bzw. innerorts bedeutsamen oder nicht bedeutsamen Branchen kann verständlicherweise nur konkret und nur im Einzelfall bestimmt werden ..."¹².

Als Grundlage dafür ist die Einzelhandelsstruktur analysiert worden (vgl. Kap. 3.1 bis 3.4) und eine Überprüfung der Sortimentsliste Duisburg in Kap. 3.7.1 erfolgt.

2.2.1.3 Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene

Die Steuerungsmöglichkeiten der kommunalen Planungsebene sind insbesondere durch das BauGB und die BauNVO - also bundeseinheitlich - geregelt.

Durch die Aufstellung eines **Flächennutzungsplanes** werden erste räumliche Darstellungen für die Zulässigkeit von Einzelhandelseinrichtungen auf der kommunalen Ebene getroffen¹³, die in Bebauungsplänen (§ 9 BauGB) zu konkretisieren sind.

Für die Flächen der Gebietskategorien Wohnbauflächen (W) und gewerbliche Bauflächen (G) sind nur solche Bebauungspläne aus dem FNP zu entwickeln, in denen Einzelhandelsbetriebe zulässig sind, die keines Sondergebietes (SO) bedürfen. Die konkrete planerische Zulässigkeit von Einzelhandelsbetrieben in Baugebieten ergibt sich jedoch erst durch die Festsetzungen in Bebauungsplänen nach §§ 2 bis 9 BauNVO.

Die Aufstellung eines **vorhabenbezogenen Bebauungsplanes** (§ 12 BauGB) kann in Einzelfällen eine steuernde Wirkung insbesondere im Hinblick auf die Ausgestaltung eines geplanten Einzelhandelsvorhabens entfalten. Eine grundsätzliche, räumliche Steuerung des Einzelhandels ist jedoch auf dieser Basis nicht möglich, da der vorhabenbezogene Bebauungsplan eher reaktiv auf die potenzielle räumliche und inhaltliche Einzelhandelsentwicklung eingesetzt wird.

Mit **Veränderungssperren** nach § 14 BauGB und/ oder **Zurückstellung von Baugebieten** nach § 15 BauGB kann lediglich zeitlich begrenzt verhindert werden, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten. Des Weiteren können diese Instrumente genutzt werden, um bauleitplanerische Verfahren entsprechend den städte-

¹² Birk (1988), a.a.O., S. 288; bestätigt z.B. durch VGH Baden-Württemberg: Urteil vom 30.01.2006, Az. 3 S 1259/05.

¹³ Vgl. Baugesetzbuch (BauGB) (2007), § 5 (2) Satz 1.

baulichen Zielen abzuschließen¹⁴. Mit Hilfe dieser Instrumente wird eine gegebene Situation im Ist-Zustand vorläufig gesichert, was letztlich jedoch eine Verhinderungswirkung - zumindest in Bezug auf ungewollte Entwicklungen im Plangebiet - entfaltet.

Im § 34 (1, 2 und 3) BauGB werden die Bedingungen für die Zulässigkeit von Nutzungen "innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile", für die kein Bebauungsplan nach § 30 (1) BauGB vorliegt, aufgeführt.

Die **Zulässigkeit von Einzelhandelsvorhaben in § 34-Gebieten** richtet sich eben nicht nach den jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen zur Einzelhandelsentwicklung in der Gemeinde, sondern danach, ob sich das Einzelhandelsvorhaben *"nach Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise und der Grundstücksfläche, die überbaut werden soll, in die Eigenart der näheren Umgebung einfügt, die Erschließung gesichert ist"* und bezieht bei der Beurteilung der negativen Wirkungen lediglich die "zentralen Versorgungsbereiche" ein, deren Schädigung vermieden werden soll. Im Übrigen ist die Zulässigkeit eines Einzelhandelsvorhabens gegeben, wenn das Plangebiet einem der Baugebiete nach §§ 2 bis 9 BauNVO entspricht und das Vorhaben innerhalb dieser Gebiete zulässig wäre. Daher ist der § 34 BauGB kaum geeignet, eine im Sinne der jeweils gültigen städtebaulichen Zielvorstellungen wirksame räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung zu gewährleisten.

Nur mit Hilfe der **Bauleitplanung** (§§ 2 bis 9 BauNVO) kann eine reaktive in eine aktive Planung übergeleitet werden, woraus sich eine systematische räumliche Steuerung der Einzelhandelsentwicklung ergeben kann.

Im BauGB 2007 ist als zusätzliches planungsrechtliches Steuerungsinstrument § 9 (2a) BauGB eingeführt worden. Danach ist es möglich, für im Zusammenhang bebaute Ortsteile in einem Bebauungsplan ohne Ausweisung von Baugebieten i.S. der Bau-nutzungsverordnung die Zulässigkeit nach § 34 (1 und 2) BauGB beschränkende Festsetzungen, namentlich zum Einzelhandel, zu treffen, um zentrale Versorgungsbereiche zu erhalten und zu entwickeln. Es werden hierdurch planerische Gestaltungsmöglichkeiten geschaffen, die über die Zulässigkeitsregel des § 34 (3) BauGB (s.o.)

¹⁴ Vgl. OVG NRW, 1998, a.a.O., ebd.



hinausgehen. Der Bebauungsplan kann dabei für die nach § 34 BauGB zu beurteilenden Gebiete insgesamt oder für Teile davon aufgestellt werden. Der Zweck muss auf die *"Erhaltung oder Sicherung zentraler Versorgungsbereiche, auch im Interesse einer verbrauchernahen Versorgung der Bevölkerung und der Innenentwicklung der Gemeinden"* gerichtet sein¹⁵.

In der öffentlichen Diskussion zur räumlichen Steuerung des Einzelhandels stehen vor allem Einzelhandelsbetriebe nach § 11 (3) BauNVO (**großflächige Einzelhandelsbetriebe**) im Vordergrund; sehr viel Aufmerksamkeit und gerichtliche Auseinandersetzungen erzeugen insbesondere Fachmarktzentren und Factory-Outlet-Center. Dass diese großflächigen Einzelhandelsbetriebe reaktiv, also auf Grund eines konkreten Vorhabens nach Standort, Größe und Sortimenten gesteuert werden können, ist unstrittig¹⁶. Eine Kommune kann im Hinblick auf eine künftige Entwicklung vorab¹⁷ die räumliche Verortung der großflächigen Einzelhandelsbetriebe in ihrem Gebiet durch die Ausweisung von Sonderbauflächen für Einzelhandel im Flächennutzungsplan nach § 5 BauGB vornehmen.

Darüber hinaus können aber auch Läden, nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe (Fachgeschäfte) und nicht großflächige Fachmärkte, die nicht nach § 11 (3) zu beurteilen sind, städtebaulichen Zielsetzungen entgegenstehen, wenn sie in großer Zahl und mit zentrenrelevanten Sortimenten außerhalb der Innenstadt bzw. des Ortszentrums und/ oder außerhalb städtebaulich gewünschter Standorte in Baugebieten¹⁸ entstehen, in denen diese allgemein oder ausnahmsweise zulässig sind¹⁹. Dies kann dazu führen, dass sich im Verlauf der Zeit **Einzelhandelsagglomerationen mit nicht großflächigen Einzelhandelsbetrieben** in Gewerbe- und Industriegebieten nach §§ 8 bzw. 9 BauNVO entwickeln. Solche Einzelhandelsstandorte waren zunächst auf Grund ihres Umfanges für die Entwicklung der Zentren unproblematisch

¹⁵ Vgl. Söfker, W.: Steuerungsinstrumente der Innenentwicklung für den Handel durch das EAG Bau und das BauGB 2007, Kurzfassung des Vortrags im 547/6. Kurs des Instituts für Städtebau Berlin "Städtebau und Handel", Berlin 2007.

¹⁶ Kopf, H.: Rechtsfragen bei der Ansiedlung von Einzelhandelsgroßprojekten - Unter besonderer Berücksichtigung von Factory Outlet Centern, Berlin, 2002.

¹⁷ BVerwG: Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99.

¹⁸ Die Baunutzungsverordnung definiert in den §§ 2 bis 9 abschließend Baugebietstypen. Eine planende Gemeinde kann darüber hinaus keine neuen Baugebietstypen "erfinden". Vgl. dazu BVerwG: Beschluss vom 27.07.1998, Az. 4 BN 31.98.

¹⁹ Birk (1988), a.a.O., S. 284.

und/ oder haben auf Grund der verfügbaren Gewerbegebietsflächen auch nicht zur Flächenverknappung geführt. Ähnliche Entwicklungen in Mischgebieten nach § 6 BauNVO können ebenfalls städtebaulich unerwünschte Folgewirkungen haben.

Zur Vermeidung dieser unerwünschten Entwicklungen hat der Ordnungsgeber die Möglichkeit einer **Feingliederung durch § 1 (5 und 9) BauNVO** geschaffen:

*"Im Bebauungsplan kann festgesetzt werden, dass bestimmte Arten von Nutzungen, die nach den §§ 2,4 bis 9 und 13 [BauNVO] allgemein zulässig sind, nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können, sofern die allgemeine Zweckbestimmung des Baugebiets gewahrt bleibt"*²⁰.

*"Wenn besondere städtebauliche Gründe dies rechtfertigen, kann im Bebauungsplan bei Anwendung der Abs. 5 bis 8 festgesetzt werden, dass nur bestimmte Arten der in den Baugebieten allgemein oder ausnahmsweise zulässigen baulichen oder sonstigen Anlagen zulässig oder nicht zulässig sind oder nur ausnahmsweise zugelassen werden können"*²¹.

In GE- (§ 8 BauNVO), GI- (§ 9 BauNVO) und auch in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) kann der Einzelhandel insgesamt bzw. eine bestimmte Art von Einzelhandel, z.B. zentrenrelevante Sortimente, aus städtebaulichen Gründen ausgeschlossen werden²²; eine darüber hinaus gehende differenzierte, sortimentsbezogene Verkaufsflächenfestlegung ist auf dieser Basis nicht möglich²³. Eine städtebauliche Begründung ist z.B. die Entwicklung zentraler Versorgungsbereiche²⁴ oder die Sicherung von Gewerbegebietsflächen für Handwerk und Produzierendes Gewerbe²⁵.

²⁰ BauNVO § 1 (5) i.d.F. vom 23.01.1990.

²¹ BauNVO § 1 (9) i.d.F. vom 23.01.1990.

²² Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 27.07.1998, Az 4 BN 31.98 BVerwG, Beschluss vom 10.11.2004, Az 4 BN 33.04 Rn 6.

²³ Vgl. Vogels, P. et al.: Auswirkungen großflächiger Einzelhandelsbetriebe, Stadtforschung aktuell, Bd. 69, Basel/ Boston/ Berlin, 1998, S. 289 ff.

²⁴ Vgl. z.B. Müller, M. Rechtliche Voraussetzungen für die Ansiedlung großflächiger Handelsbetriebe, in: Bundesarbeitsgemeinschaft für Mittel- und Großbetriebe: Standortfragen des Handels, Köln, 1992, S. 123.

²⁵ Vgl. z.B. Söfker, W., in: Ernst/ Zinkahn/ Bielenberg: Kommentar zum BauGB, Lose Blattsammlung, Stand: Nov. 1992, Rn. 103, 105a.



2.2.2 Regional- und landesplanerische Ziele zur Steuerung des Einzelhandels

Jedes kommunale Einzelhandelskonzept muss regional- und landesplanerische Festlegungen und Vorgaben berücksichtigen. Im Folgenden sind daher die wesentlichen versorgungs- und einzelhandelsspezifischen Regelungen aus der Regional- und Landesplanung Nordrhein-Westfalens aufgeführt.

Mit Verordnung vom 25. Januar 2017 ist in Nordrhein-Westfalen der neue Landesentwicklungsplan in Kraft getreten. Dieser enthält Festlegungen als Ziele und Grundsätze zum großflächigen Einzelhandel im Sinne des § 11 (3) BauNVO, wobei Ziele verbindliche Vorgaben darstellen, Grundsätze hingegen Abwägungs- und Ermessensentscheidungen unterliegen.

- Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen. Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung dürfen nur in regionalplanerisch festgelegten Allgemeinen Siedlungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden.
- Ziel: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen. Dabei dürfen Kerngebiete und Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur:
 - in bestehenden zentralen Versorgungsbereichen sowie
 - in neu geplanten zentralen Versorgungsbereichen in städtebaulich integrierten Lagen, die auf Grund ihrer räumlichen Zuordnung sowie verkehrsmäßigen Anbindung für die Versorgung der Bevölkerung zentrale Funktionen des kurz-, mittel- oder langfristigen Bedarfes 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 (3) Baunutzungsverordnung mit nahversorgungsrelevanten Kernsortimenten auch außerhalb zentraler 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.
- Ziel: Beeinträchtigungsverbot. Durch die Darstellung und Festsetzung von Kerngebieten und Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) Baunutzungsverordnung mit zentrenrelevanten Sortimenten dürfen zentrale Versorgungsbereiche von Gemeinden nicht wesentlich beeinträchtigt werden.
- Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche
 - Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO 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.
- Ziel: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente
 - Sondergebiete für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten dürfen nur dann auch außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dargestellt und festgesetzt werden, wenn der Umfang der zentrenrelevanten Sortimente max. 10% der Verkaufsfläche beträgt und es sich bei diesen Sortimenten um Randsortimente handelt.
- Grundsatz: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente
 - Der Umfang der zentrenrelevanten Randsortimente eines Sondergebietes für Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten soll außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen 2.500 m² nicht überschreiten.
- Ziel: Überplanung von vorhandenen Standorten mit großflächigem Einzelhandel
 - Abweichend von den [o.g.] Festlegungen dürfen vorhandene Standorte von Vorhaben im Sinne des § 11 (3) BauNVO außerhalb von zentralen Versorgungsbe-



reichen als Sondergebiete gemäß § 11 (3) BauNVO dargestellt und festgesetzt werden. Dabei sind die Sortimente und deren Verkaufsflächen i.d.R. 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.
- Ziel: 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.

Im Regionalplan für den Regierungsbezirk Düsseldorf werden ebenfalls Aussagen in Form von Zielen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe getroffen. Diese beziehen sich im Wesentlichen auf die Ansiedlung innerhalb Allgemeiner Siedlungsbereiche und auf die Anpassung an die zentralörtliche Versorgungsfunktion, bzw. auf die räumliche und funktionale Zuordnung zu den bauleitplanerisch dargestellten Siedlungsschwerpunkten.

Als zuständige Planungsbehörde erarbeitet der Regionalverband Ruhr derzeit den Regionalplan Ruhr für die gesamte Metropole Ruhr. Der neue Regionalplan soll die regionalplanerische Dreiteilung durch die Bezirksregierungen Arnsberg, Düsseldorf und Münster beenden. Auch der Regionalplan Ruhr trifft Aussagen in Form von Zielen und Grundsätzen zur Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe.

Der Einzelhandelserlass Nordrhein-Westfalen von 2008 gibt Hinweise, Empfehlungen und Weisungen, die einer landeseinheitlichen Planung und bauordnungsrechtlichen Beurteilung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben dienen. Insbesondere enthält er Aussagen für die kommunale Bauleitplanung und die Genehmigung von Vorhaben.

Weiterhin bestehen Zielvorgaben durch das Regionale Einzelhandelskonzept für das westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf²⁶ von 2004, in dem übergeordnete Leitlinien für eine abgestimmte regionale Einzelhandelsentwicklung erstellt wurden. Übergeordnetes Ziel ist es, die Zentrenstruktur nachhaltig zu sichern, zu stärken und zu optimieren.

2.2.3 Konsequenzen für das Genehmigungsverfahren

Anhand der vorstehenden planungsrechtlichen Regelungsmöglichkeiten wird deutlich, dass die räumliche Steuerung des Einzelhandels auf kommunaler Ebene insbesondere davon abhängig ist, inwieweit die Gemeinde (Verwaltung und Politik) ihren weiten Gestaltungsspielraum in der Frage nutzt, ob und in welchem Rahmen sie planerisch tätig wird²⁷.

Als Planungsgrundsatz kommt dabei dem § 1 (6) Nr. 4 BauGB insbesondere Bedeutung für eine Bauleitplanung zu, durch welche vorhandene oder zu entwickelnde Versorgungsbereiche dadurch geschützt werden sollen, dass außerhalb solcher zentraler Versorgungsbereiche Vorhaben, die diese beeinträchtigen könnten, nicht oder nur eingeschränkt verwirklicht werden können.

Nach § 9 (2a) BauGB ist ein **städtebauliches Entwicklungskonzept** i.S. des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, welches Aussagen über die vorhandenen und zu entwickelnden zentralen Versorgungsbereiche der Gemeinde oder eines Ortsteiles enthält, insbesondere zu berücksichtigen, da ein solches Konzept eine die Aufstellung des Bebauungsplanes unterstützende Funktion hat; es sind nachvollziehbare Aussagen über die zentralen Versorgungsbereiche und ihre Schutzbedürftigkeit enthalten²⁸.

²⁶ Vgl. Junker und Kruse Stadtforschung Stadtplanung; Dr. Donato Acocella Stadt- und Regionalentwicklung 2004: Regionales Einzelhandelskonzept für das Westliche Ruhrgebiet und Düsseldorf

²⁷ Vgl. z.B. OVG NRW: Urteil vom 22.06.1998 Az. 7a D 108/96.NE mit Hinweisen auf frühere Urteile des BVerwG.

²⁸ Vgl. Söfker, W., 2007, a.a.O.



Im Hinblick auf eine Umsetzung des Konzeptes bedeutet dies, dass bei Planvorhaben bzw. Ansiedlungs-/ Erweiterungsvorhaben nicht danach zu fragen ist, was derzeit planungsrechtlich möglich ist, sondern zuerst die Frage nach der **städtebaulichen Zielsetzung** zu beantworten ist. Aus der gegebenen planungsrechtlichen Situation am konkreten Standort und der städtebaulichen Zielsetzung leiten sich die erforderlichen/ möglichen planungsrechtlichen Schritte ab. Dies kann im Einzelnen bedeuten, dass bei einem erwünschten Ansiedlungsvorhaben die rechtlichen Voraussetzungen zur Ansiedlung geschaffen werden müssen, oder bei einem unerwünschten Vorhaben die bisherige Zulässigkeit aufgehoben werden muss. Dies kann ohne konkreten Anlass (z.B. einen Bauantrag oder auf Grund eines solchen konkreten²⁹ Planvorhabens) erfolgen.

Zur **Sicherung der städtebaulichen Zielsetzungen** können bei Vorliegen eines Aufstellungsbeschlusses und einer hinreichend konkretisierten Zielformulierung³⁰, die mit diesem Gutachten gegeben sein dürfte, die Sicherungsinstrumente wie z.B. Veränderungssperren nach § 14 BauGB und/ oder Zurückstellung von Baugesuchen nach § 15 BauGB zwar zeitlich begrenzt, aber doch wirksam verhindern, dass planerisch ungewollte Entwicklungen eintreten.

Maßgeblich für die **Erstbewertung eines Planvorhabens** sind der Planstandort und die Zentren- bzw. Nahversorgungsrelevanz des Hauptsortimentes.

Bezogen auf den Standort und seine einzelhandelsbezogenen Entwicklungsmöglichkeiten werden in diesem Gutachten die entsprechenden Aussagen getroffen. Hinsichtlich der Sortimente wird eine ortsspezifische Liste vorgeschlagen, die einerseits die Gegebenheiten in der Stadt Duisburg und andererseits die aus Gutachter-sicht stadtentwicklungsplanerisch sinnvollen Zielvorstellungen zur Entwicklung der Zentren berücksichtigt.

²⁹ Vgl. dazu z.B. BVerwG, Beschluss vom 08.09.1999, Az. 4 BN 14.99 und OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

³⁰ Vgl. dazu z.B. OVG NRW, Urteil vom 11.03.2004, Az. 7a D 103/03.NE.

2.2.4 Fazit - planungsrechtlicher Rahmen

Abschließend ist festzuhalten, dass dieses Gutachten es ermöglicht, systematisch die Genehmigung von Einzelhandelsvorhaben, entsprechend der städtebaulichen Zielsetzungen für die jeweiligen Planstandorte, zu bewerten. Es stellt dar, an welchen Standorten grundsätzlich Einzelhandel zulässig sein soll bzw. wo welche planungsrechtlichen Beschränkungen angestrebt werden sollen.

Im Außenverhältnis dient dieses Gutachten auch dazu, die zentrenbezogenen Zielsetzungen der Stadt Duisburg im Rahmen von Beteiligungsverfahren z.B. nach § 2 (2) BauGB substantiell und umfänglich darzustellen, sodass damit möglichen Planungen außerhalb der Stadt Duisburg (z.B. benachbarte Kommunen), die zentrenschädlich sein könnten, entsprechend umfangreich und umfassend begegnet werden kann. **Voraussetzung ist allerdings, dass sich die Stadt Duisburg selbst an ihr eigenes Konzept hält und keine Ansiedlungsentscheidungen trifft, die dazu geeignet sind, die eigenen Zielsetzungen zu konterkarieren.**



3. EINZELHANDELSSITUATION AUF GESAMTSTÄDTISCHER EBENE

In diesem Kapitel wird auf Grundlage der Ergebnisse einer Einzelhandelserhebung und einer Passantenbefragung die Versorgungssituation in der Gesamtstadt Duisburg dargestellt und bewertet (vgl. Kap. 3.2). In den anschließenden Kapiteln 4 bis 10 wird auf die zentralen Versorgungsbereiche, weitere bedeutende Einzelhandelsstandorte (insb. Sonderstandorte) in Duisburg und die räumliche Verteilung des Einzelhandels eingegangen.

3.1 METHODISCHES VORGEHEN

3.1.1 Einzelhandelserhebung

Alle wesentlichen Bausteine, insbesondere die Vor-Ort-Arbeiten, wurden durch wissenschaftliche MitarbeiterInnen des Büros Dr. Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung durchgeführt.

Das Einzelhandelsangebot in der Stadt Duisburg wurde auf der Basis einer **Erhebung des gesamten Einzelhandelsbesatzes** im Zeitraum von Ende April bis Oktober 2017 erfasst. Dabei wurde nicht nur der Einzelhandel i.e.S. berücksichtigt, sondern auch Apotheken und das Lebensmittelhandwerk; darüber hinaus wurden auch Tankstellenshops erhoben, soweit diese überwiegend Nahrungs-/ Genussmittel führten³¹.

Die Erfassung der Verkaufsflächen in den einzelnen Geschäften erfolgte sortimentsgenau: Die Betriebe wurden nicht entsprechend dem angebotenen Hauptsortiment insgesamt einer Branche zugerechnet (Schwerpunktprinzip), sondern jedes Sortiment wurde einzeln mit der zugehörigen Verkaufsfläche erfasst (z.B. in Supermärkten auch Drogeriewaren).

Erst hierdurch ergibt sich ein realistisches Abbild der derzeitigen Situation im Einzelhandel, bei dem Ergänzungssortimente, denen im Einzelfall nur eine untergeordnete Rolle zukommt, die in der Summe jedoch von Bedeutung sein können, nicht unterschätzt werden. Darüber hinaus ist u.E. die Ableitung einer ortsspezifischen Sortimentsliste nur auf Grundlage einer derart differenzierten Erfassung des Be-

³¹ Nicht erfasst wurde der Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen.

standes möglich. Die Ergebnisse werden in der vorliegenden Untersuchung ausschließlich aggregiert dargestellt, da einzelbetriebliche Daten dem Datenschutz unterliegen.

3.1.2 Abgrenzung der Zentren

Die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche bildet die rechtlich zentrale Voraussetzung für die räumliche Lenkung des Einzelhandels, sofern diese der Sicherung und Weiterentwicklung des Einzelhandels an zentralen Standorten dienen soll. Sie ist eine zentrale Voraussetzung für die Ansiedlungsmöglichkeiten großflächiger Einzelhandelsbetriebe und zur Sicherung der Entwicklung allgemein.

Die Abgrenzung muss mittels definierter Kriterien erfolgen. Für die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche (im Folgenden auch "Zentren") der Stadt Duisburg wurden folgende Kriterien herangezogen:

- Integrierte Lage (von Wohnbebauung umgeben, siehe auch Glossar),
- Dichte des Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes,
- städtebauliche Qualitäten (z.B. Architektur, Straßenraumgestaltung),
- verkehrliche Barrieren (Straßen, Bahnlinien),
- natürliche Barrieren (z.B. Gewässer),
- bauliche Barrieren (z.B. Wohngebäude, Bürokomplexe),
- städtebauliche Brüche (z.B. Straßenraumgestaltung, Baustruktur).

Zusätzlich ergeben sich aus der Rechtsprechung weitere Anforderungen zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, so müssen diese heute "**gleichsam parzellenscharf**"³² abgegrenzt werden. Zudem liegt nur ein zentraler Versorgungsbereich vor, sofern dieser eine Versorgungsfunktion **über den unmittelbaren Nahbereich** hinaus erfüllt (vgl. Kap. 2.2.1.1).

Eine wesentliche Grundlage zur Abgrenzung wurde durch die flächendeckende Erhebung des Einzelhandels in Duisburg und die Erhebung der publikumsorientierten Dienstleistungen und öffentlichen Einrichtungen in den (potenziellen) zentralen Versorgungsbereichen (Zentren) geschaffen. Die Erfassung der städtebaulichen Merkmale erfolgte im Rahmen von Begehungen im Zeitraum August bis Oktober 2017.

³² Vgl. BVerwG: Urteil vom 11.10.2007 Az. 4 C 7.07.



Grundlage der Begehungen waren die bisherigen Abgrenzungen der Zentren. Zunächst wurde jeweils eine **Ist-Abgrenzung** vorgenommen, die sich v.a. am Bestand orientiert. Aus den Ist-Abgrenzungen wurden auf Grundlage der aktuellen städtebaulichen Situation und der oben beschriebenen Kriterien zur Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche die **perspektivischen Abgrenzungen** entwickelt. Die perspektivischen Abgrenzungen stellen die endgültigen, zu beschließenden Abgrenzungen dar. Bei den perspektivischen Abgrenzungen gibt es allerdings solche, die sich aus der jetzigen Situation „organisch“ entwickeln lassen und andere, bei denen Erweiterungen/ Anpassungen des bestehenden zentralen Versorgungsbereichs denkbar sind, die jedoch eines deutlichen städtebaulichen und ggf. funktionalen Eingriffs in die Ist-Situation bedürfen, um wenigstens überwiegend die o.g. Kriterien für einen zentralen Versorgungsbereich zu erfüllen. Maßnahmen zur Einbindung dieser Bereiche sind im Text zu den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen dargestellt. Mit diesen kann eine städtebauliche und funktionale Einbindung sichergestellt werden.

3.1.3 Passantenbefragung

Im Zeitraum vom 11.04. bis zum 14.04.2018 wurde an drei Standorten in der Duisburger Innenstadt eine computergestützte Passantenbefragung durchgeführt.

An folgenden Standorten wurde befragt:

- vor dem Duisburger Forum
- vor der Königsgalerie
- am Lifesaver-Brunnen

Insgesamt wurden 1.177 Passanten befragt. Die befragten Personen beantworteten die Fragen nach Einweisung durch geschultes Personal auf einem Computerbildschirm. Ein Vorteil der computergestützten Befragung liegt in der Anonymität, so dass auch sensible Fragen beantwortet werden. Bei Fragen, bei denen die Reihenfolge der aufgeführten Antwortmöglichkeiten eine Beeinflussung des Ergebnisses bedeuten könnte, wurde diese Reihenfolge bei jeder befragten Person durch einen Zufallsgenerator neu bestimmt, sodass systematische Verzerrungen durch eine gleichbleibende Reihenfolge der Antwortmöglichkeiten ausgeschlossen werden können.

Da das Einkaufsverhalten an den einzelnen Wochentagen unterschiedlich ist, wurde die Befragung von Mittwoch bis Samstag durchgeführt. Mittwoch und Donnerstag wurden dabei als "normaler Wochentag" angesehen, Freitag als "Versorgungseinkaufstag" und Samstag als "Erlebniseinkaufstag".

Die wichtigsten Ergebnisse der Passantenbefragung sind in Kap. 3.2.4 dargestellt.

Der Fragebogen für die Passantenbefragung wurde mit dem Auftraggeber diskutiert und abgestimmt. Im Mittelpunkt standen Fragen zur Besuchsmotivation, zum Einkaufsverhalten, zu den Stärken und Schwächen der Duisburger Innenstadt, zur Verkehrsmittelwahl und zur Herkunft der Befragten.

3.2 EINZELHANDELSITUATION IN DER STADT DUISBURG

Insgesamt wurde in Duisburg von den 2.195 (einschließlich Apotheken, Betriebe des Lebensmittelhandwerks und Tankstellen) ermittelten Betrieben auf einer Verkaufsfläche von rd. 652.850 m² ein Umsatz von rd. 2.698,5 Mio. € erzielt.

3.2.1 Entwicklung des Einzelhandelsangebotes

Die Entwicklung seit 2008 weist einen Rückgang der Verkaufsfläche von rd. 10% auf. Der Umsatz ist nahezu unverändert geblieben, d.h. die Flächenproduktivität ist in diesem Zeitraum gestiegen. Die Anzahl der Betriebe ist dagegen seit 2008 deutlich um rd. 27% gesunken (vgl. Tab. 1). Damit zeichnet sich in Duisburg eine ähnliche Entwicklung ab, wie sie durch unser Büro bei der Fortschreibung von Einzelhandelskonzepten auch in anderen Städten in den vergangenen rd. 10 Jahren festgestellt worden ist.

Tab. 1: Vergleich Einzelhandelsangebot Duisburg 2017, 2008 und 2001 (inkl. Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen)

	2017	S + H 2008	GfK 2001 ²⁾	Änderung 2008 - 2017	Änderung 2001 - 2017
Betriebe	2.195	3.022	3.115	-27%	-30%
VKF (m ²) ¹⁾	652.850	724.100	596.150	-10%	+10%
Umsatz (Mio. €) ³⁾	2.372,4	2.380,7	---	0%	---
Flächenproduktivität (€)	3.634	3.288	---	+11%	---

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

²⁾: unbekannt, ob Apotheken, Lebensmittelhandwerk und Tankstellen enthalten sind

³⁾: Umsatz ohne Apotheken

Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH; www.handelsdaten.de; IT.NRW; Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg 2010



Typisch sind eine weitgehende Stagnation der Verkaufsflächen und ein Rückgang der Betriebe als Ausdruck der seit vielen Jahren zunehmenden Verkaufsflächen pro Betriebseinheit. Bei Betrachtung der Entwicklung seit 1993 zeigt sich, dass das große Verkaufsflächenwachstum in den Jahren vor 2001 stattgefunden hat (vgl. Tab. 2).

Tab. 2: Vergleich Einzelhandelsangebot 2017 zu 1993 (ohne Lebensmittelhandwerk, Tankstellen)

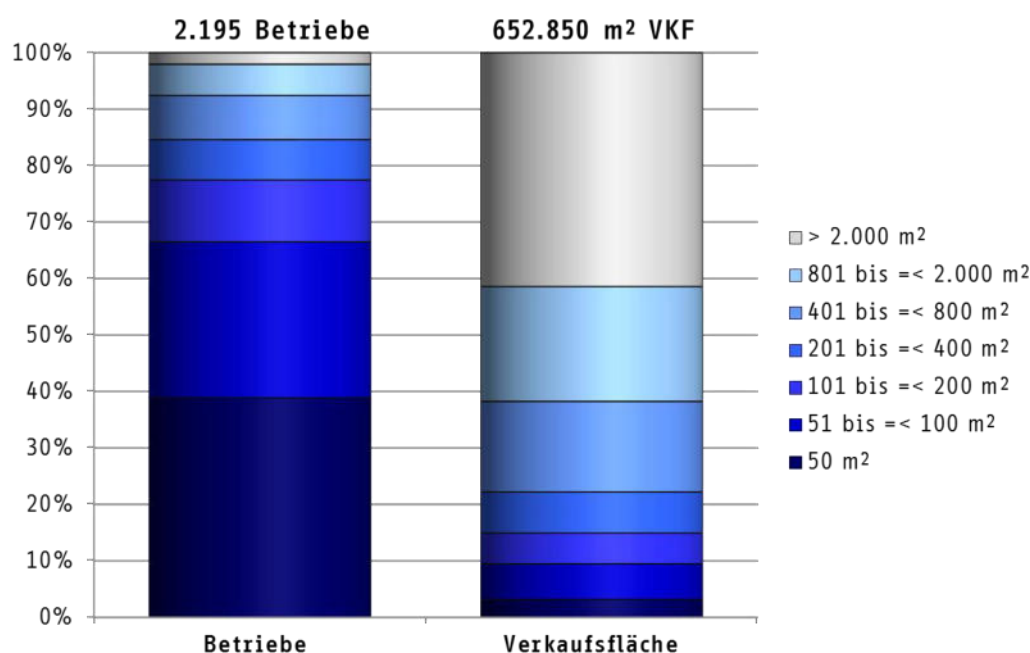
	2017	HGZ 1993	Änderung 2017 - 1993
Betriebe	1.904	2.276	-16%
VKF (m ²) ¹⁾	643.350	486.000	+32%
Umsatz (Mio. €)	2.601,5	1.924,1	+35%
Flächenproduktivität (€)	4.044	3.959	+2%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

Quelle: eigene Erhebung 2017; Handels- und Gaststättenzählung 1993; IfH; www.handelsdaten.de, IT.NRW

Die Darstellung der Betriebe nach Verkaufsflächenklassen zeigt, dass in Duisburg insgesamt eine relativ kleinteilige, wenngleich zu anderen Städten vergleichbare, Einzelhandelsstruktur besteht: Zwei Drittel der Einzelhandelsbetriebe (rd. 66%) weisen eine Verkaufsfläche von bis zu 100 m² auf, ihr Anteil an der Gesamtverkaufsfläche beträgt nur rd. 9%. Demgegenüber sind rd. 8% der Betriebe großflächig (d.h. über 800 m² VKF); bezogen auf die Gesamtverkaufsfläche beträgt ihr Anteil rd. 62%.

Abb. 3: Betriebsgrößenklassen in Duisburg



Quelle: eigene Erhebung 2017; eigene Berechnungen

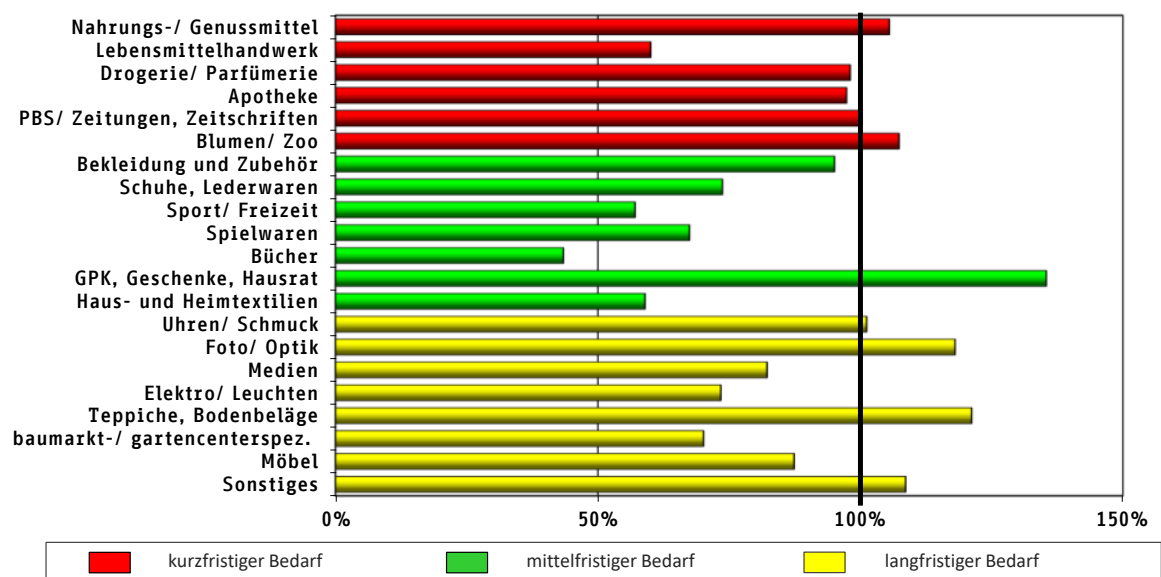
3.2.2 Beurteilung des Einzelhandelsangebotes vor dem Hintergrund der Nachfrage: Bindungsquoten

Eine erste Bewertung des Einzelhandelsangebotes kann vor dem Hintergrund der Nachfrage vorgenommen werden.

*Die Relation des in Duisburg erzielten Umsatzes zu der in Duisburg verfügbaren Kaufkraft³³ ergibt lokale **Bindungsquoten** (z.T. auch Einzelhandelszentralität genannt): Eine Quote von mehr als 100% bedeutet dabei, dass per Saldo (Zuflüsse nach Duisburg, vermindert um die Abflüsse aus Duisburg) Kaufkraft zufließt, eine Quote von weniger als 100% entsprechend, dass per Saldo Kaufkraft aus Duisburg abfließt.*

Die Gesamtbindungsquote in der Stadt Duisburg beträgt rd. 93%; per Saldo sind folglich Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 4). Die Bindungsquote ist damit gegenüber 2008 (rd. 103%) gesunken³⁴. Die Ausstrahlung der Stadt Duisburg in das Umland ist weiterhin gering.

Abb. 4: Bindungsquoten in der Stadt Duisburg nach Sortimenten



PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH; www.handelsdaten.de et al.; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

³³ Die gesamtstädtische Kaufkraft ergibt sich aus der Kaufkraft je Einwohner und der Einwohnerzahl, wobei es sich bei der Kaufkraft je Einwohner um einen bundesdeutschen Durchschnittswert handelt, der mit Hilfe entsprechender Kennziffern auf die gebietsspezifische Situation angepasst wird (vgl. IFH Köln: Einzelhandelsrelevante Kaufkraft 2017).

³⁴ Vgl. S+H 2010: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg 2010



Für die jeweiligen Bedarfsbereiche (kurz-, mittel- und langfristig) ergibt sich für die Stadt Duisburg ein differenziertes Bild.

Im **kurzfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung rot dargestellt) sollte jede Kommune eine möglichst vollständige rechnerische Versorgung ihrer eigenen Bevölkerung gewährleisten. Das bedeutet, dass im kurzfristigen Bedarfsbereich Bindungsquoten von 100% erreicht werden sollten. In Duisburg beträgt die Bindungsquote im kurzfristigen Bedarfsbereich rd. 100%. Rechnerisch ist somit die Versorgung der Bevölkerung gewährleistet.

Bei den Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel, Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren und Blumen/ Zoo liegen die Bindungsquoten bei 100% und darüber. In den übrigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches werden Bindungsquoten von weniger als 100% erreicht. Insbesondere im Bereich Drogerie/ Parfümerie, Apotheke sind die Bindungsquoten gegenüber 2008 leicht zurückgegangen.

Im **mittelfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung grün dargestellt) sind mit einer Gesamtbindungsquote von rd. 82% per Saldo deutliche Kaufkraftabflüsse festzustellen.

Lediglich im Bereich Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat sind mit einer Bindungsquote von 135% Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Alle anderen Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches erreichen lediglich Bindungsquoten von weniger als 100%. Bei Büchern (rd. 43%) und Sport/ Freizeit (rd. 57%) liegen die Bindungsquoten am niedrigsten, im Bereich Bekleidung sind, bei einem Wert von rd. 95%, nur geringe Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Versorgungsfunktion geht in diesen, insbesondere auch für die Innenstadt relevanten Sortimenten, somit nicht über die Stadt hinaus.

Im **langfristigen Bedarfsbereich** (in der Abbildung gelb dargestellt) wird eine Bindungsquote von insgesamt rd. 86% erreicht. Somit sind auch in diesem Bedarfsbereich per Saldo zum Teil deutliche Kaufkraftabflüsse aus Duisburg festzustellen. Lediglich in den Sortimentsbereichen Uhren/ Schmuck, Foto/ Optik, Teppiche, Bodenbeläge und Sonstiges geht die Versorgungsfunktion bei Bindungsquoten von mehr als 100% über die Stadt hinaus.

In Tab. 3 ist das Einzelhandelsangebot in der Stadt Duisburg dargestellt.

Tab. 3: Einzelhandelsangebot in der Stadt Duisburg

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	166.725	997,1	944,8	106%
Lebensmittelhandwerk	5.975	78,4	130,5	60%
Drogerie/ Parfümerie	24.825	114,0	116,2	98%
Apotheke	5.150	329,4	338,3	97%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	8.775	35,2	35,2	100%
Blumen/ Zoo	27.300	57,2	53,2	107%
kurzfristiger Bedarf	238.775	1.611,3	1.618,3	100%
Bekleidung und Zubehör	87.800	242,6	255,2	95%
Schuhe, Lederwaren	16.875	47,3	64,2	74%
Sport/ Freizeit	10.075	28,3	49,5	57%
Spielwaren	12.875	40,4	60,0	67%
Bücher	4.225	18,3	42,1	43%
GPK, Geschenke, Hausrat	41.875	41,3	30,5	135%
Haus- Heimtextilien	10.400	20,2	34,2	59%
mittelfristiger Bedarf	184.175	438,3	535,6	82%
Uhren/ Schmuck	4.675	32,3	31,9	101%
Foto/ Optik	7.675	43,9	37,2	118%
Medien	15.975	125,6	152,7	82%
Elektro/ Leuchten	17.025	56,8	77,3	73%
Teppiche, Bodenbeläge	15.150	19,2	15,9	121%
baumarkt-/ gartencenterspez.	89.175	135,3	192,9	70%
Möbel	63.700	120,7	138,2	87%
Sonstiges	16.500	115,1	105,9	109%
langfristiger Bedarf	229.900	648,8	752,0	86%
Summe	652.850	2.698,5	2.905,9	93%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung 2017; www.handelsdaten.de et al.; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

Bei Betrachtung der einzelnen **Stadtbezirke** von Duisburg zeigt sich, sowohl auf die Anzahl der Betriebe als auch auf die Verkaufsfläche bezogen, eine deutliche Konzentration des Einzelhandelsangebotes auf den Stadtbezirk Mitte, in dem sich die Duisburger Innenstadt befindet. Rund 33% aller Betriebe und rd. 33% der Verkaufsflächen befinden sich hier.



Tab. 4: Betriebszahl, Verkaufsflächen, Umsätze und Bindungsquote nach Stadtbezirken

Stadtbezirk	Anzahl der Betriebe	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Bindungsquote
Mitte	736	214.975	853,9	133%
Walsum	152	44.325	168,0	57%
Hamborn	436	110.650	459,2	104%
Meiderich/ Beeck	250	87.525	342,3	80%
Homborg/ Ruhrort/ Baerl	156	27.250	164,9	71%
Rheinhausen	248	75.700	331,4	74%
Süd	217	92.450	378,8	90%
Gesamt	2.195	652.850	2.698,5	93%

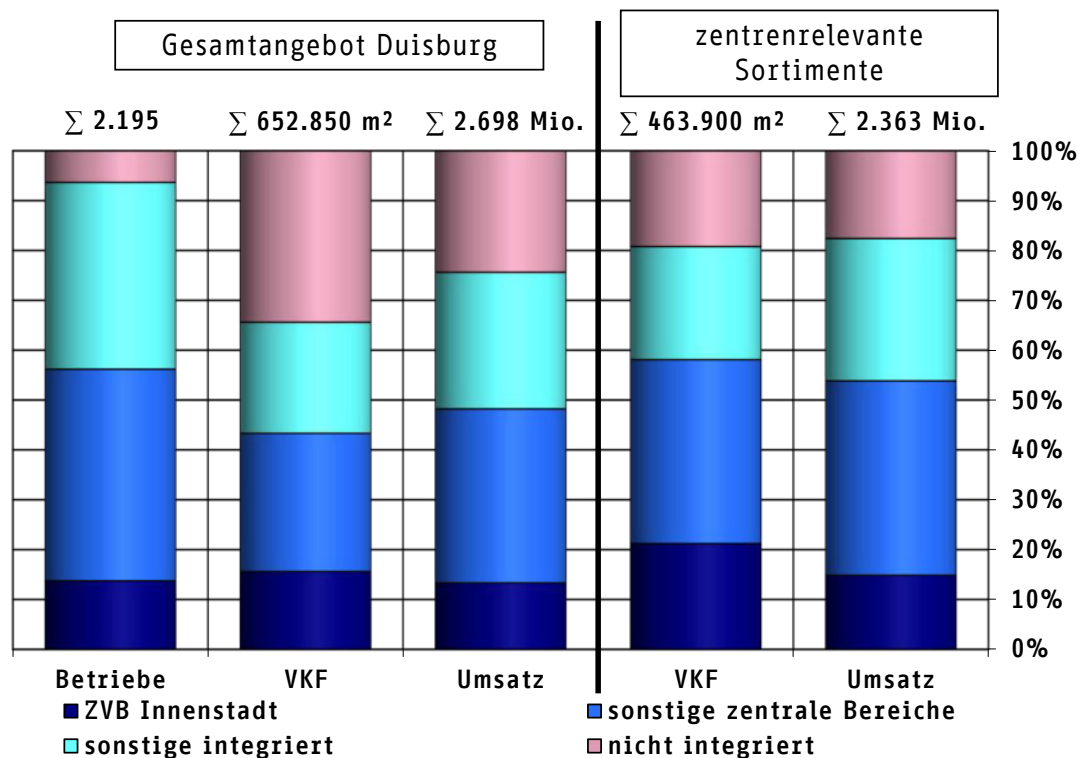
¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

Die **räumliche Verteilung des Einzelhandelsangebotes nach Standorttypen** in der Stadt Duisburg (vgl. Abb. 5) zeigt, dass hinsichtlich der Anzahl der Betriebe der größte Teil des Angebotes an integrierten Standorten (d.h. in den verschiedenen Zentren sowie den sonstigen integrierten Lagen, z.B. in Wohngebieten) angesiedelt ist. Die Verteilung zeigt jedoch auch, dass in der Innenstadt und den sonstigen Zentren insgesamt nur rd. 43% der Verkaufsfläche verortet ist, der Anteil der Innenstadt allein liegt dabei bei rd. 16%. Rund 34% der Verkaufsfläche entfallen auf die nicht integrierten Standorte in der Stadt Duisburg. Dies ist auf die zumeist erhebliche Größe der Betriebe an diesen Standorten zurückzuführen.

Bei der Betrachtung der in der Sortimentsliste der Stadt Duisburg als zentrenrelevant eingestuften Sortimente ist zu erkennen, dass die Anteile, der Verkaufsfläche (rd. 58%) und des Umsatzes (rd. 54%), die auf die Innenstadt und die sonstigen Zentren entfallen, etwas höher liegen.

Abb. 5: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen in der Stadt Duisburg



Quelle: eigene Erhebung Oktober 2017; IfH, Köln; EHI; Statistisches Bundesamt; EZB; eigene Berechnungen

3.2.3 Kundenherkunft

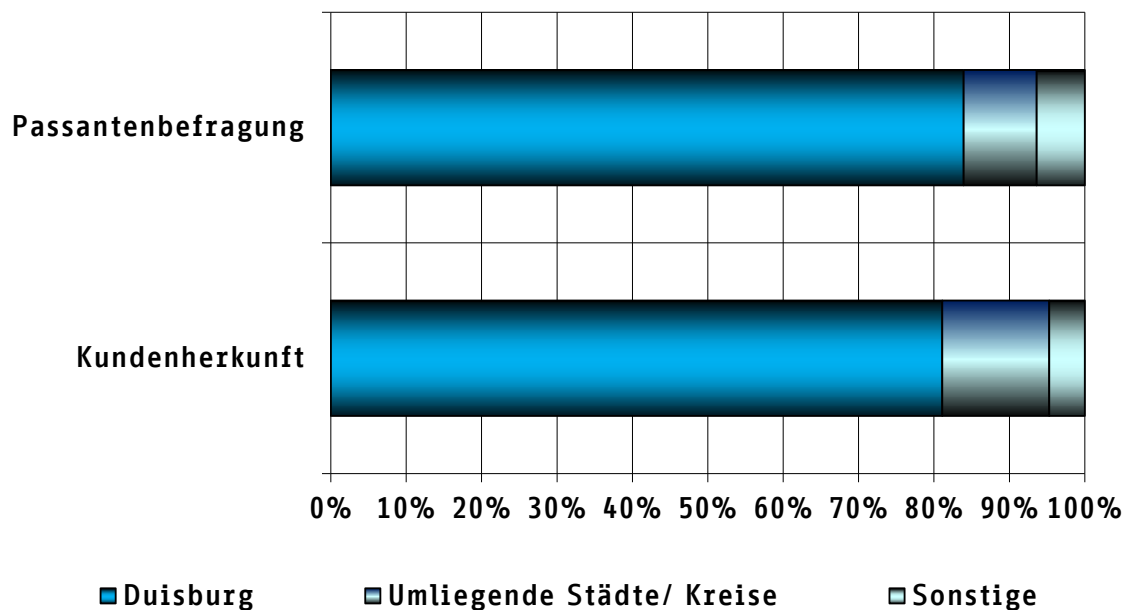
Zur Vermeidung stadtentwicklungsplanerischer Fehleinschätzungen sowie zur Abschätzung von Risiken für den Einzelhandel sind Informationen über Kaufkraftströme in Duisburg wichtig. Zur Ermittlung des Einzugsgebietes konnte im Rahmen dieser Untersuchung auf die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung und der Passantenbefragung zurückgegriffen werden.

Kundenherkunft

Neben der Passantenbefragung (Frage nach dem Wohnort) liegen zum Einzugsgebiet Daten aus der Kundenherkunftserfassung vor. Angesichts der geringen Beteiligung von lediglich 25 Geschäften in der Duisburger Innenstadt sind diese Ergebnisse jedoch eher ergänzend zu berücksichtigen. Insgesamt haben sich rd. 6.000 Kunden in die, in den Geschäften ausgelegten, Listen eingetragen. In Abb. 6 sind die Ergebnisse der Passantenbefragung und der Kundenherkunftserfassung gegenübergestellt.



Abb. 6: Vergleich Kundenherkunftserfassung und Passantenbefragung



Quelle: Kundenherkunftserfassung März 2018, Passantenbefragung April 2018

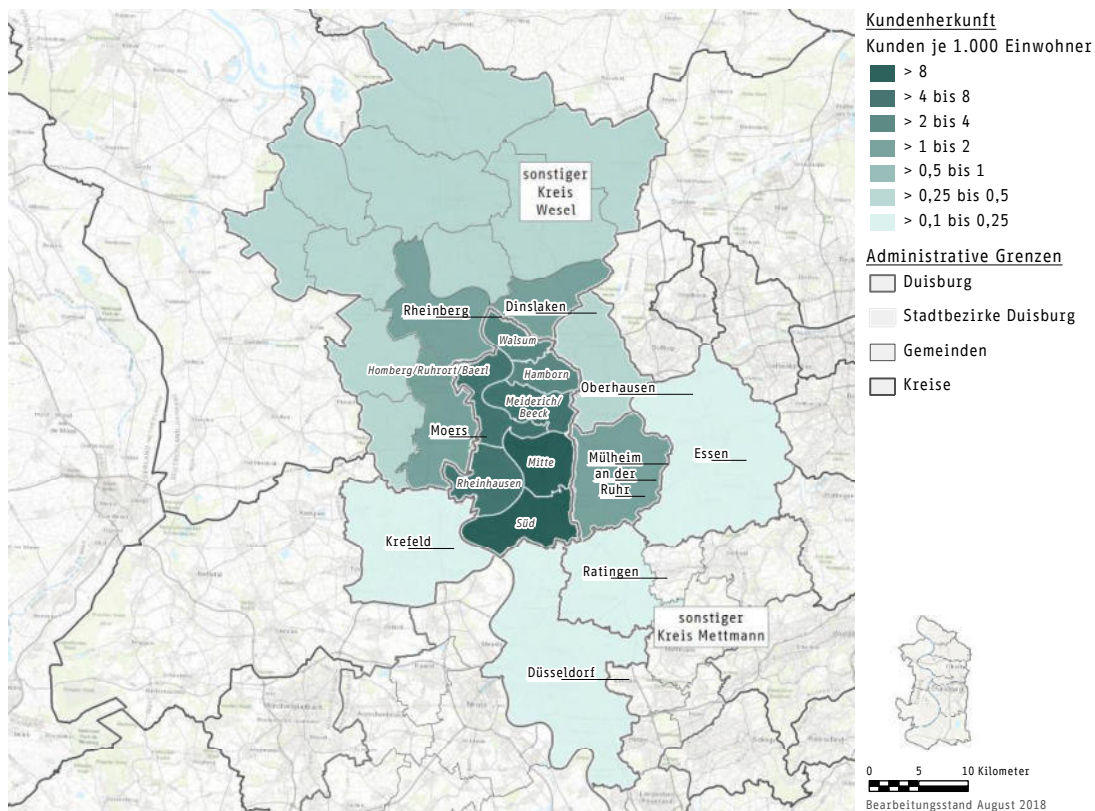
Die Passantenbefragung zeigt mit rd. 84% einen etwas höheren Anteil an Kunden aus Duisburg selbst als bei der Kundenherkunftserfassung (rd. 81%). Der Anteil der Kunden aus den umliegenden Städten und Kreisen liegt entsprechend bei der Passantenbefragung mit rd. 10% etwas niedriger als bei der Kundenherkunftserfassung (rd. 14%). Die Anteile der Sonstigen liegen jeweils bei rd. 6% bzw. 5%.

Im Wesentlichen stimmen die Ergebnisse der Kundenherkunftserfassung mit den Ergebnissen der Passantenbefragung überein. Auffällig ist der vergleichsweise hohe Anteil der Kunden aus Duisburg bzw. der geringe Anteil an Kunden aus umliegenden Städten und Kreisen.

Einzugsgebiet

Auf Grundlage der Kundenherkunftserfassung wurde ein tendenzielles Einzugsgebiet des Einzelhandels in der Innenstadt von Duisburg abgeleitet: Hierfür wurde jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommune gesetzt. In Karte 1 ist das Einzugsgebiet räumlich dargestellt.

Karte 1: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Duisburg - Kundenherkunftserfassung



Quelle: Kundenherkunftserfassung März 2018; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Es wird deutlich, dass die Kunden aus Duisburg die höchsten Anteile erreichen. Differenziert nach Stadtbezirken wurden in den Geschäften in der Innenstadt vor allem Kunden aus dem Bezirk Mitte und dem Bezirk Süd erfasst. Die westlichen und nördlichen Duisburger Bezirke erreichen deutlich geringere Anteile. Aus den angrenzenden Städten wurden vor allem Kunden aus Rheinberg, Dinslaken, Moers und Mülheim an der Ruhr erfasst.

Das weitere Einzugsgebiet erstreckt sich im Wesentlichen auf den sonstigen Kreis Wesel, die Stadt Oberhausen sowie auf die Städte Krefeld, Ratingen, Düsseldorf und Essen.

3.2.4 Beurteilung der Einzelhandelssituation aus Kundensicht

Zur empirischen Absicherung vorhandener Auffassungen, zur Objektivierung von oft interessengebundenen Diskussionen und um weitere wichtige Erkenntnisse zur Stadt



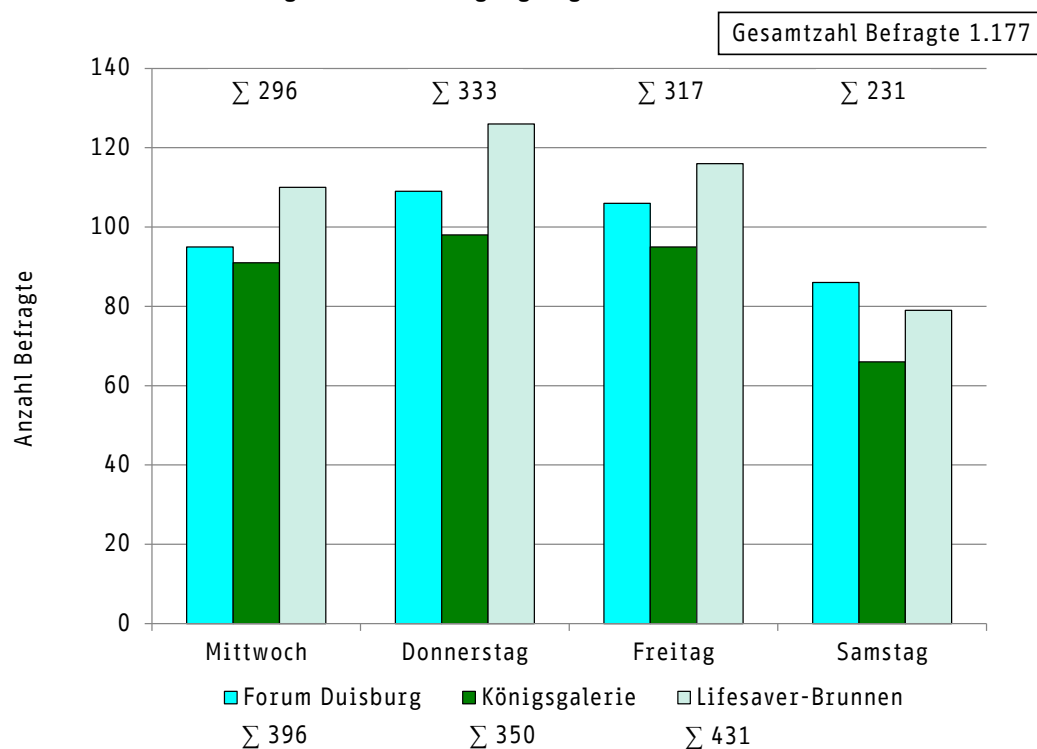
Duisburg als Einzelhandelsstandort zu erhalten, wurde in der Innenstadt an drei Standorten eine Passantenbefragung durchgeführt (vgl. Kap. 3.1.3).

Da der Fragebogen mehr als 70 Fragen enthielt, ist nachfolgend lediglich eine Auswahl der wichtigsten Befragungsergebnisse dargestellt. In einem gesonderten Tabellenband zum vorliegenden Gutachten sind sämtliche Ergebnisse der Passantenbefragung, ausgewertet nach unterschiedlichen Zielgruppen, dargestellt.

Insgesamt wurden 1.177 Passanten befragt. Dieser vergleichsweise hohe Wert bietet gute Möglichkeiten für differenzierte Auswertungen, z.B. nach Altersgruppen oder Wohnorten.

Am Standort Lifesaver-Brunnen wurden am Mittwoch, Donnerstag und Freitag die meisten Passanten befragt, am Samstag lag die Zahl am Standort Forum Duisburg am höchsten (vgl. Abb. 7). Die Unterschiede zwischen den einzelnen Standorten sind jedoch nicht signifikant, sodass von einer relativ gleichmäßigen Passantenfrequenz an allen drei Standorten ausgegangen werden kann.

Abb. 7: Anzahl der Befragten nach Befragungstagen und Standorten

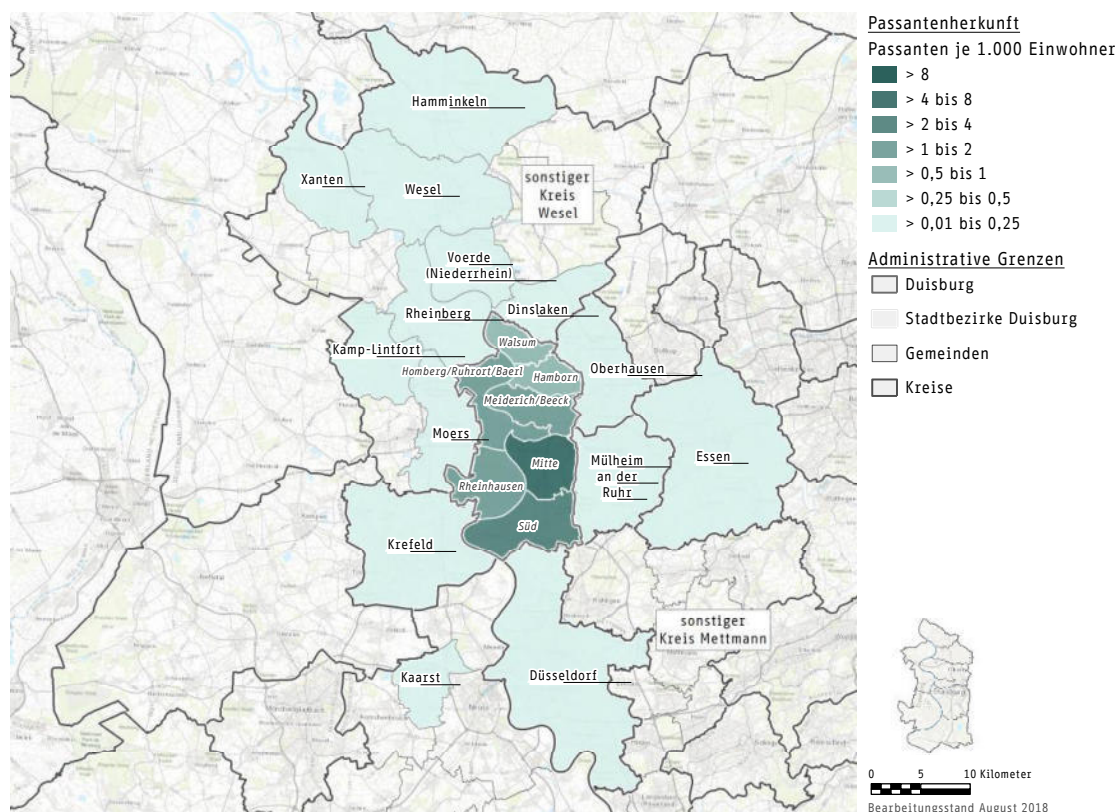


Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

3.2.4.1 Passantenbefragung - Herkunft der Befragten

Entsprechend der Darstellung der Kundenherkunftserfassung (vgl. Kap. 3.2.3) wurde auch auf Grundlage der Passantenbefragung ein tendenzielles Einzugsgebiet für die Innenstadt von Duisburg abgeleitet: Hierfür wurde wieder jeweils die Zahl der insgesamt erfassten Kunden in Relation zu den Einwohnern der jeweiligen Kommune gesetzt (vgl. Karte 2). Das Ergebnis der Kundenherkunftserfassung wird dadurch im Wesentlichen bestätigt. Die größten Anteile erreichen Kunden aus Duisburg, insbesondere aus dem Bezirk Mitte. Nennenswerte Anteile erreichen noch Kunden aus dem Bezirk Süd, die übrigen Duisburger Bezirke erreichen nur geringe Anteile.

Karte 2: Tendenzielles Einzugsgebiet der Stadt Duisburg - Passantenbefragung



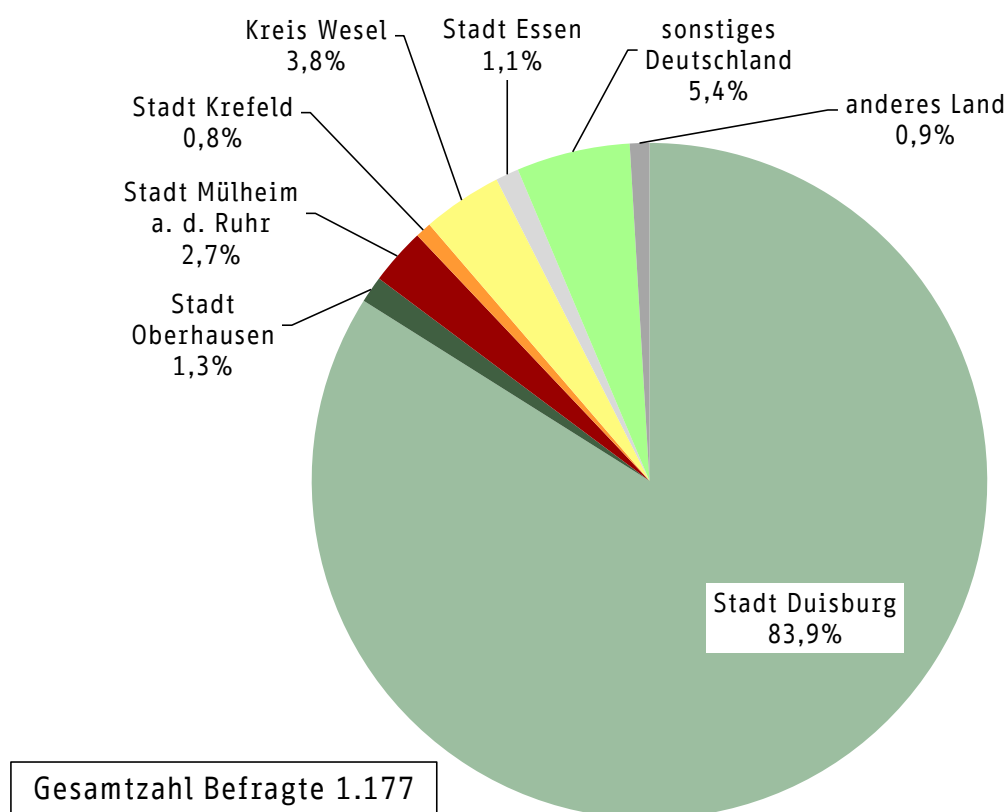
Quelle: Kundenherkunftserfassung April 2018; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In Abb. 8 ist die Herkunft der Kunden nach prozentualem Anteil der Befragten dargestellt. Rund 84% der Befragten stammen aus der Stadt Duisburg und rd. 10% aus umliegenden Städten und Kreisen; der Anteil aus dem sonstigen In- und Ausland liegt bei rd. 6%.



Wie bereits bei der Bewertung der Bindungsquoten festgestellt wurde (vgl. Kap. 3.2.2), ist die Anziehungskraft der Stadt Duisburg auf Bewohner der umliegenden Städte und Kreise vergleichsweise begrenzt. Nur rd. 16% der in der Innenstadt befragten Passanten sind von außerhalb der Stadt. Von den Befragten aus Duisburg stammen wiederum mehr als 50% aus dem Stadtbezirk Mitte. Hier kommt einerseits die Lage in der Metropolregion Rhein-Ruhr mit z.T. starken Konkurrenzstandorten zum Ausdruck. Andererseits zeigt sich auch, dass die Anziehungskraft der Duisburger Innenstadt auch für die eigene Bevölkerung, insb. aus den nördlichen und westlichen Stadtbezirken, begrenzt ist.

Abb. 8: Herkunft der Befragten



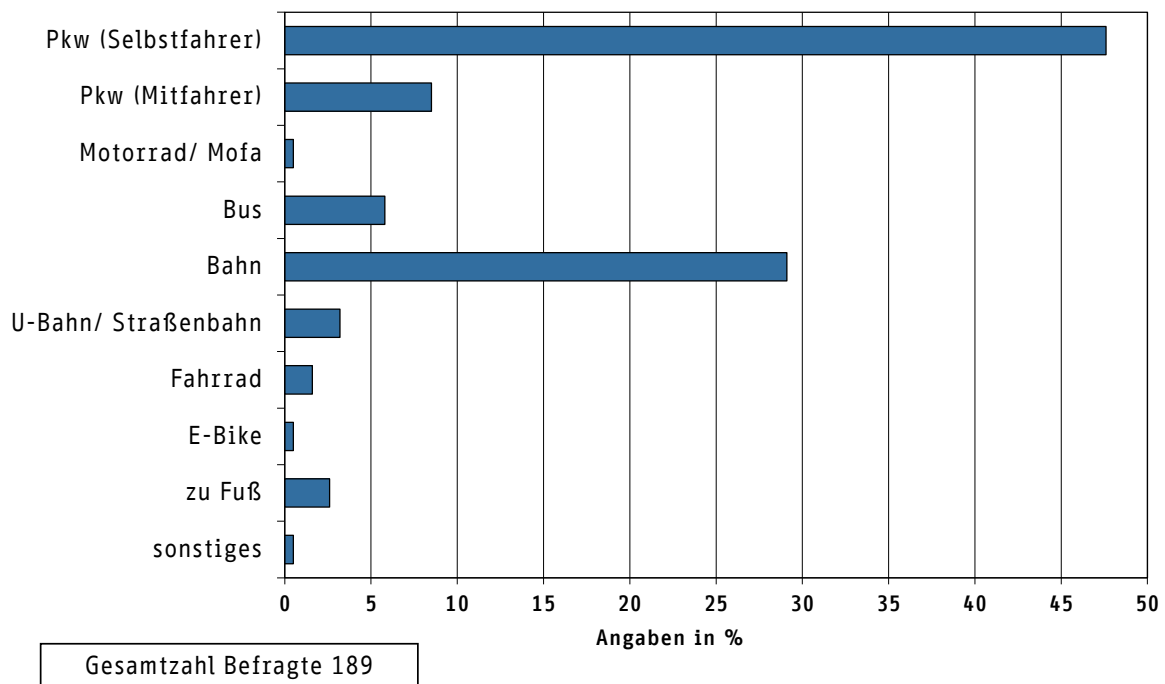
Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

3.2.4.2 Passantenbefragung - Verkehrsmittelwahl und Parkverhalten

Die Verkehrsmittelwahl (nur Befragte, die nicht in Duisburg Wohnen) ist durch die Nutzung des PKWs geprägt. Mit fast 30% erreicht jedoch auch die Bahn einen vergleichsweise hohen Anteil. Diese Anteile sind vergleichbar mit den Ergebnissen ei-

ner Passantenbefragung in Essen³⁵. Bei der Verkehrsmittelwahl in vielen anderen durch unser Büro untersuchten Städten, u.a. Ravensburg, Lörrach, Fellbach oder Winnenden, liegen die Anteile des Pkw z.T. deutlich höher (vgl. Abb. 9).

Abb. 9: Verkehrsmittelwahl: Mit welchem Verkehrsmittel sind Sie heute nach Duisburg gekommen? (Befragte, die nicht in Duisburg wohnen)



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

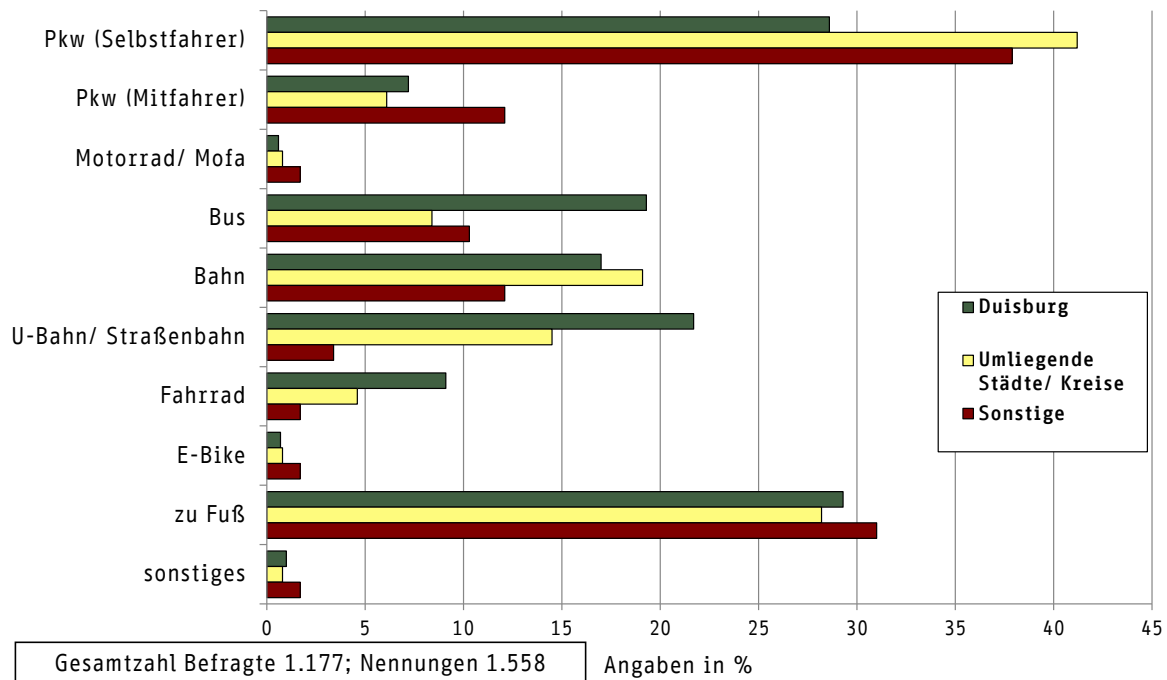
Bei der Frage "Wie sind Sie heute in die Innenstadt von Duisburg gekommen?", die allen Befragten gestellt wurde, ergeben sich deutlich höhere Anteile für den ÖPNV (vgl. Abb. 10). Der Anteil der Befragten, die zu Fuß in die Innenstadt gekommen sind, ist etwa gleich groß wie der Anteil derjenigen, die mit dem Pkw gekommen sind.

Geparkt wird vor allem im Parkhaus Forum Duisburg. Mit deutlichem Abstand folgen sonstige gebührenpflichtige, sonstige gebührenfreie Parkmöglichkeiten, das Parkhaus Königsgalerie, City Palais und das City-Parkhaus (vgl. Abb. 10).

³⁵ Dr. Donato Acocella - Stadt- und Regionalentwicklung 2003: Passantenbefragung Stadt Essen

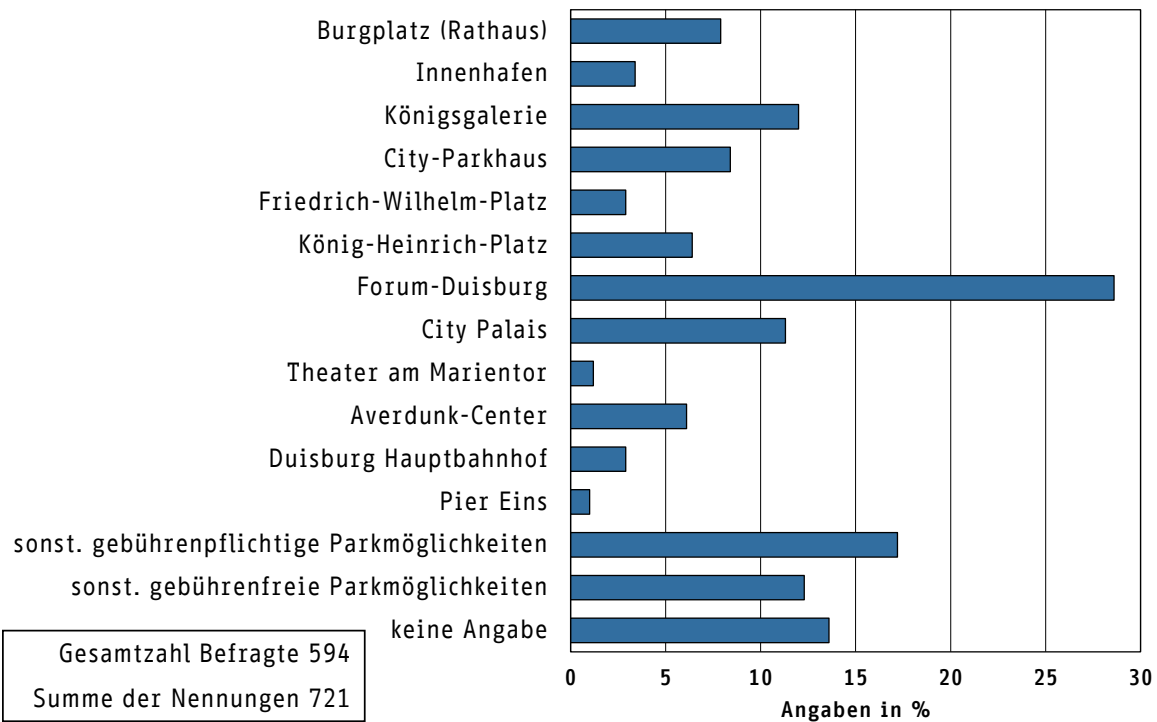


Abb. 10: Verkehrsmittelwahl: Wie sind Sie heute in die Innenstadt von Duisburg gekommen? (alle Befragten)



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

Abb. 11: Wo parken Sie normalerweise, wenn Sie mit dem Auto in die Innenstadt von Duisburg kommen?



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

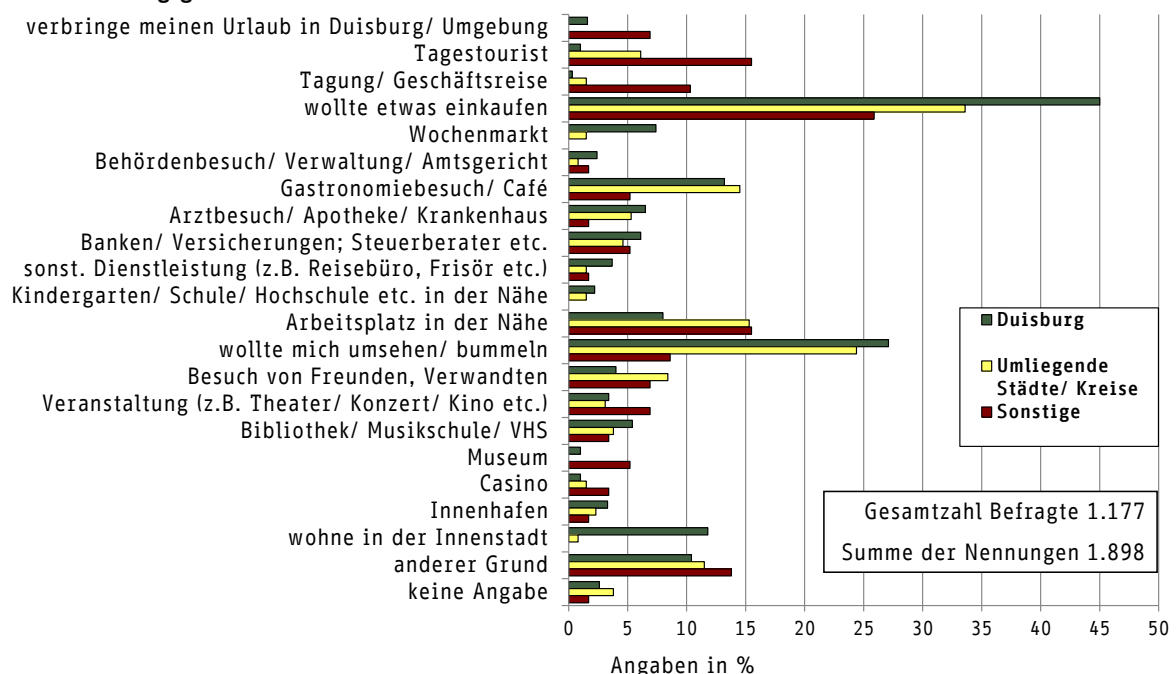
3.2.4.3 Passantenbefragung - Einkaufsverhalten

Der wichtigste Grund für den Besuch der Innenstadt von Duisburg ist das Einkaufen und das Bummeln (vgl. Abb. 12). Hier wird die besondere Bedeutung des Einzelhandels für die Innenstadt von Duisburg ersichtlich. Der Einzelhandel stellt die Leitfunktion der Innenstadt dar. Dennoch sind gastronomische Betriebe, medizinische Einrichtungen, Dienstleistungsbetriebe sowie kulturelle und öffentliche Nutzungen wichtig für eine lebendige Innenstadt.

Aus der Frage nach der Häufigkeit des Einkaufes (vgl. Abb. 13) lässt sich der Anteil der Stammkunden ableiten: Kunden die mindestens einmal pro Woche zum Einkaufen in die Innenstadt kommen, können als Stammkunden bezeichnet werden. In Bezug auf die Kunden aus Duisburg liegt der Anteil der Stammkunden bei rd. 55%. Bei den Kunden aus den umliegenden Städten und Kreisen liegt der Anteil immerhin noch bei rd. 37%.

Dieser insgesamt vergleichsweise geringe Stammkundenanteil lässt auf eine eher wenig stabile Einzelhandelssituation schließen.

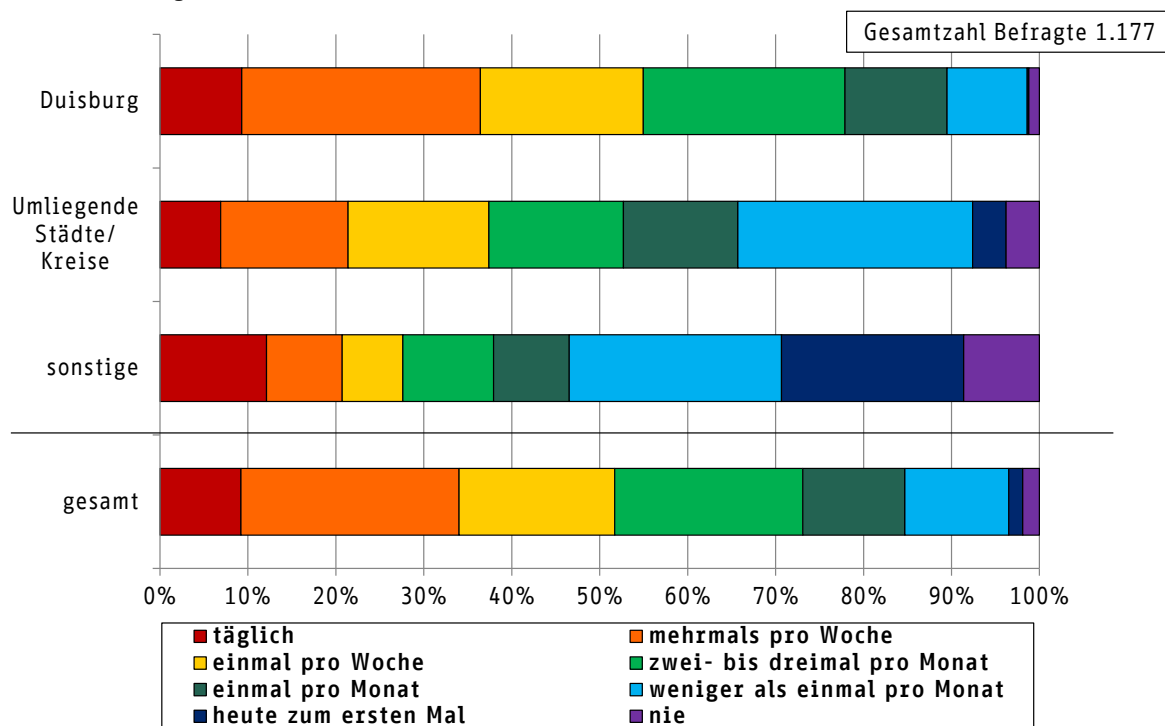
Abb. 12: Besuchsmotivation (Warum sind Sie heute in die Innenstadt von Duisburg/ nach Duisburg gekommen? - nach Herkunft)



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018



Abb. 13: Häufigkeit des Einkaufes - nach Herkunft

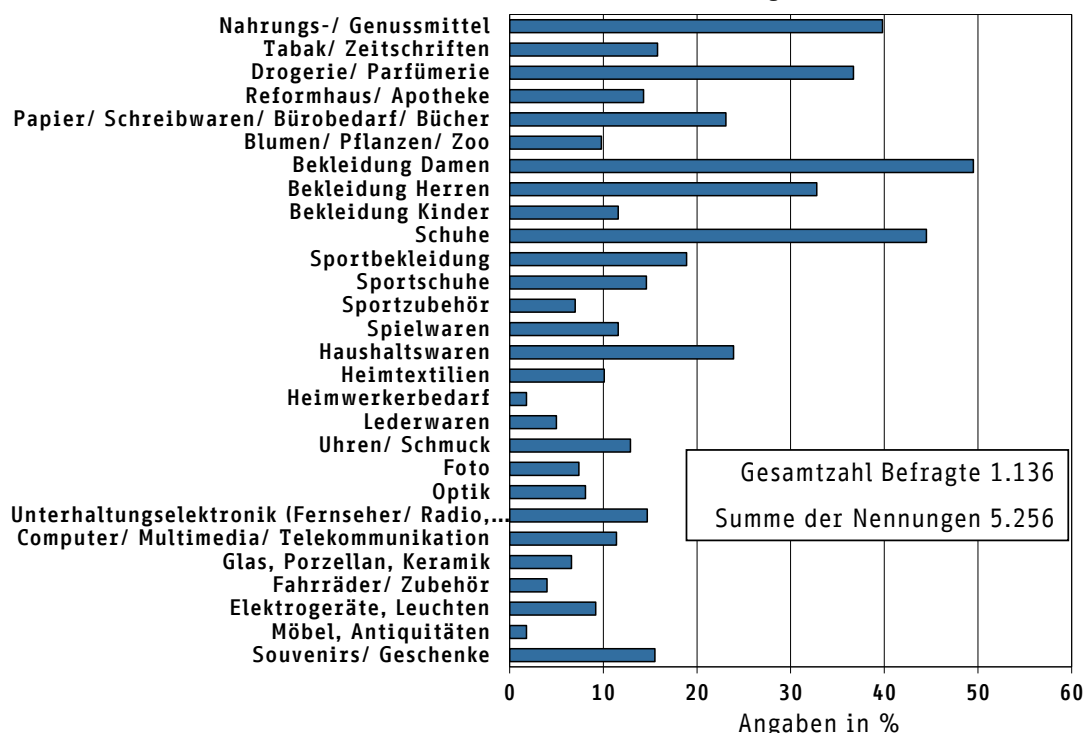


Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

Auf die Frage "Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Duisburg ein?" haben die befragten Passanten neben innenstadtrelevanten Sortimenten wie Bekleidung, Schuhe oder Haushaltswaren auch nahversorgungsrelevante Sortimente genannt (vgl. Abb. 14). Insbesondere die hohen Anteile im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie verdeutlichen die große Bedeutung der Innenstadt von Duisburg auch für den klassischen (Nah-)Versorgungseinkauf.

Für die künftige Einzelhandelsentwicklung der Duisburger Innenstadt bedeutet dies, dass auch in Zukunft Lebensmittel- und Drogeriemärkte als Frequenzbringer und Nahversorger im Innenstadtbereich von wesentlicher Bedeutung sind.

Abb. 14: Was kaufen Sie üblicherweise in der Innenstadt von Duisburg ein?

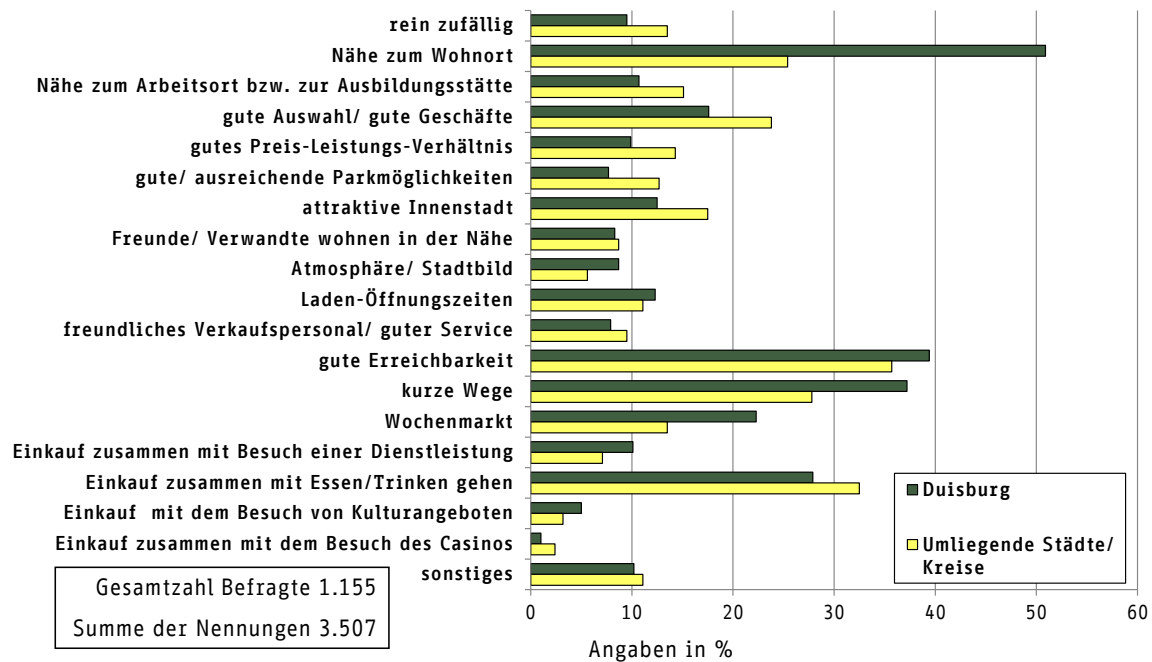


Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

Auf die Frage "Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Duisburg ein?" haben insbesondere die Passanten aus Duisburg die Nähe zum Wohnort, die gute Erreichbarkeit und die kurzen Wege genannt. Hier werden die Bedeutung der Wohnfunktion in der Innenstadt und der guten Erreichbarkeit der Innenstadt deutlich. Als weitere wichtige Gründe wurden insbesondere der Einkauf zusammen mit Essen/ Trinken gehen, der Wochenmarkt, die gute Auswahl/ gute Geschäfte sowie die attraktive Innenstadt genannt (Abb. 15). Mit Ausnahme des Wochenmarktes wurden diese Punkte von den Passanten aus den umliegenden Städten und Kreisen höher bewertet.



Abb. 15: Einkaufsmotivation (Warum kaufen Sie in der Innenstadt von Duisburg ein? - nach Herkunft)



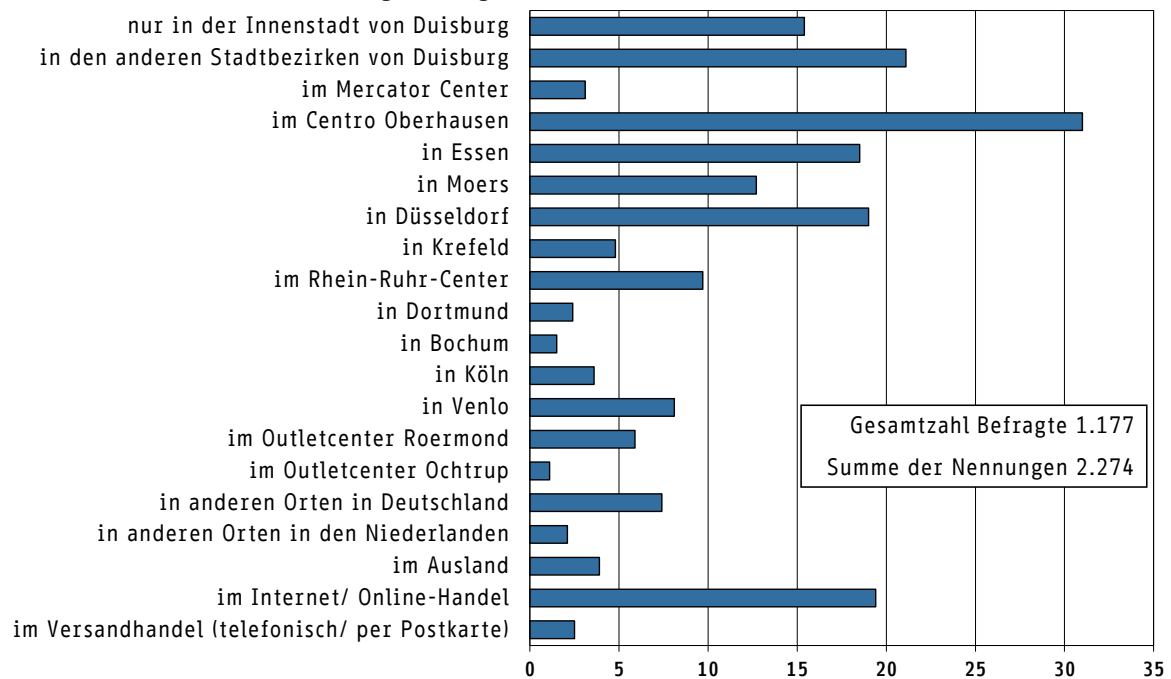
Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

3.2.4.4 Passantenbefragung - Konkurrenzstandorte und Online-Handel

Aus der Frage: "Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein?" lassen sich die wichtigsten Konkurrenzstandorte ableiten (vgl. Abb. 16). Dabei zeigt sich, dass das Centro Oberhausen mit Abstand der Hauptkonkurrenzstandort für die Innenstadt von Duisburg ist. Es folgen bereits an zweiter Stelle die sonstigen Duisburger Stadtbezirke und mit geringem Abstand das Internet bzw. der Online-Handel, die Stadt Düsseldorf und die Stadt Essen.

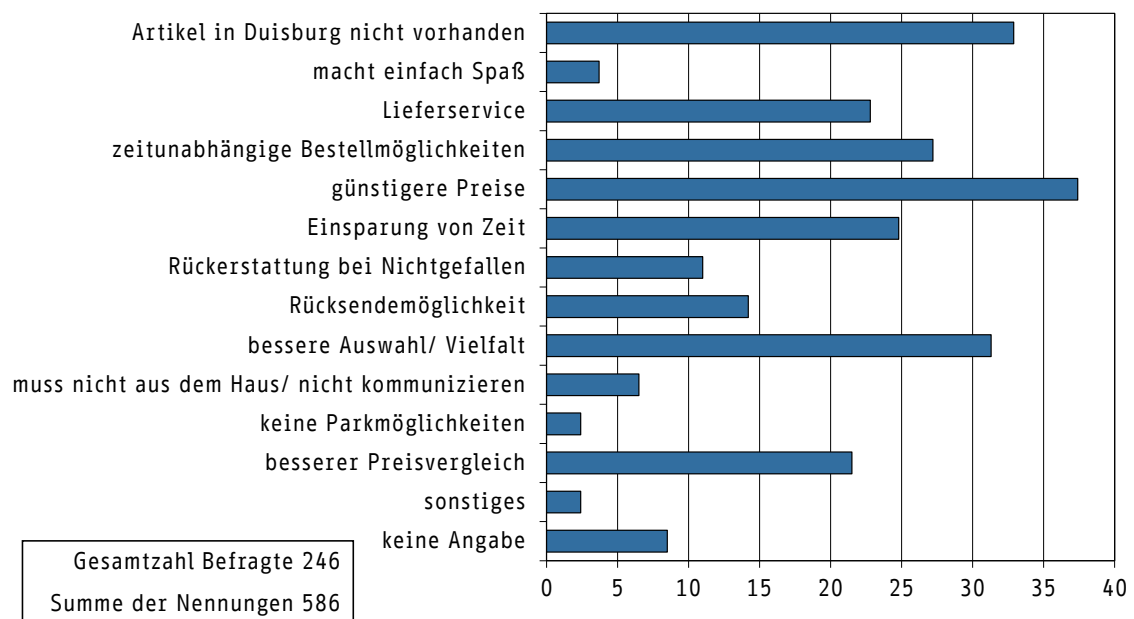
Auf die Frage: "Was kaufen Sie normalerweise regelmäßig im Internet/ Online-Handel ein?" wurde am häufigsten Damenbekleidung, Unterhaltungselektronik, Schuhe, Computer/ Multimedia/ Telekommunikation, Herrenbekleidung und Haushaltswaren genannt.

Abb. 16: Wo kaufen Sie noch regelmäßig ein? - nach Herkunft



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

Abb. 17: Warum kaufen Sie im Versandhandel bzw. im Internet (Online) ein?



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

Weiterhin hat sich aus der Befragung ergeben, dass die wichtigsten Gründe für den Einkauf im Internet günstigere Preise, das Fehlen des entsprechenden Artikels im Angebot von Duisburg, bessere Auswahl/ Vielfalt und die zeitunabhängigen Bestell-



möglichkeiten sind (vgl. Abb. 17). Vergleichbare Ergebnisse wurden auch in anderen Städten bei ähnlichen Befragungen festgestellt.

Die Passanten wurden zusätzlich gefragt, ob sie heute häufiger im Internet einkaufen als vor fünf Jahren; rd. 83% beantworteten die Frage mit ja.

3.2.4.5 Passantenbefragung - Stärken und Schwächen

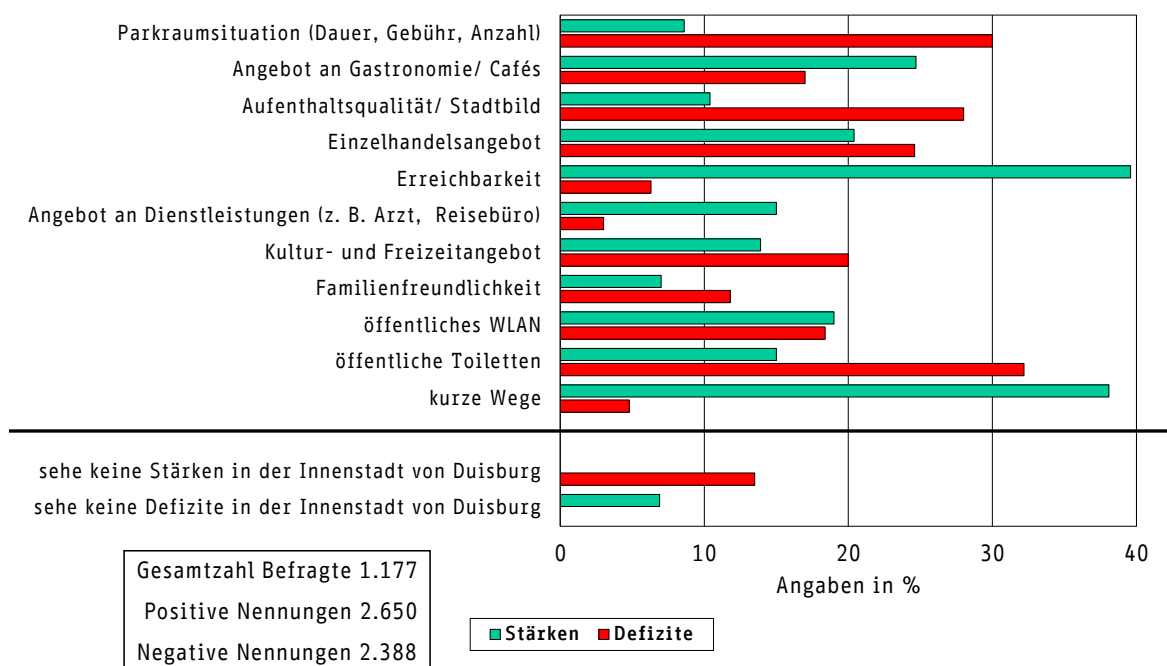
Zu den Stärken und Schwächen der Duisburger Innenstadt überwiegen bei den Passanten die positiven Nennungen gegenüber den negativen Nennungen mit rd. 53%. Werden nur die Befragten betrachtet, die nicht aus Duisburg kommen steigt der Anteil der positiven Nennungen leicht auf rd. 57%.

Die einzelnen Themenbereiche werden von den Passanten hingegen sehr unterschiedlich bewertet. Nahezu ausschließlich positive Nennungen wurden zu den Bereichen Erreichbarkeit und kurze Wege gemacht. Überwiegend positiv wurden auch das Angebot an Gastronomie und Cafés, das Dienstleistungsangebot und das öffentliche WLAN in der Innenstadt bewertet.

Überwiegend negativ haben die Passanten öffentliche Toiletten bewertet. Dabei war vor allem die geringe Anzahl ausschlaggebend. Bei der Bewertung der Parkraumsituation wurden insbesondere die Parkgebühren und die Anzahl an verfügbaren Parkplätzen kritisiert. Auch das Thema Aufenthaltsqualität/ Stadtbild wurde überwiegend negativ bewertet. Am häufigsten wurden dabei die Aspekte Sauberkeit, mangelnde Begrünung/ Bepflanzung, fehlende Sitzmöglichkeiten, Mängel an Fassaden/ Gebäude/ Architektur, Sicherheit und die Gestaltung des Straßenraumes/ Bodenbelag genannt.

Zum Thema Einzelhandelsangebot überwogen die negativen Nennungen leicht. Dabei wurde vor allem die geringe Anzahl an Fachgeschäften bzw. die große Zahl an Filialisten, die mangelnde Branchenvielfalt und fehlende Sortimente kritisiert. Positiv wurden hingegen die vorhandenen Shopping-Center und die Qualität der Fachgeschäfte eingeschätzt.

Abb. 18: Stärken und Defizite in Duisburg



Quelle: eigene Passantenbefragung April 2018

3.2.5 Nahversorgungssituation

Das Ziel einer möglichst flächendeckenden fußläufigen Nahversorgung ist auch - oder gerade - in einer Großstadt wie Duisburg von Bedeutung: Zum einen gibt es hier absolut betrachtet eine große Zahl älterer Menschen, zum anderen einen vergleichsweise hohen Einwohneranteil von Haushalten ohne Pkw. Dies führt insgesamt zu einer großen Bevölkerungsgruppe, die auf fußläufig erreichbare Nahversorgungsangebote angewiesen ist.

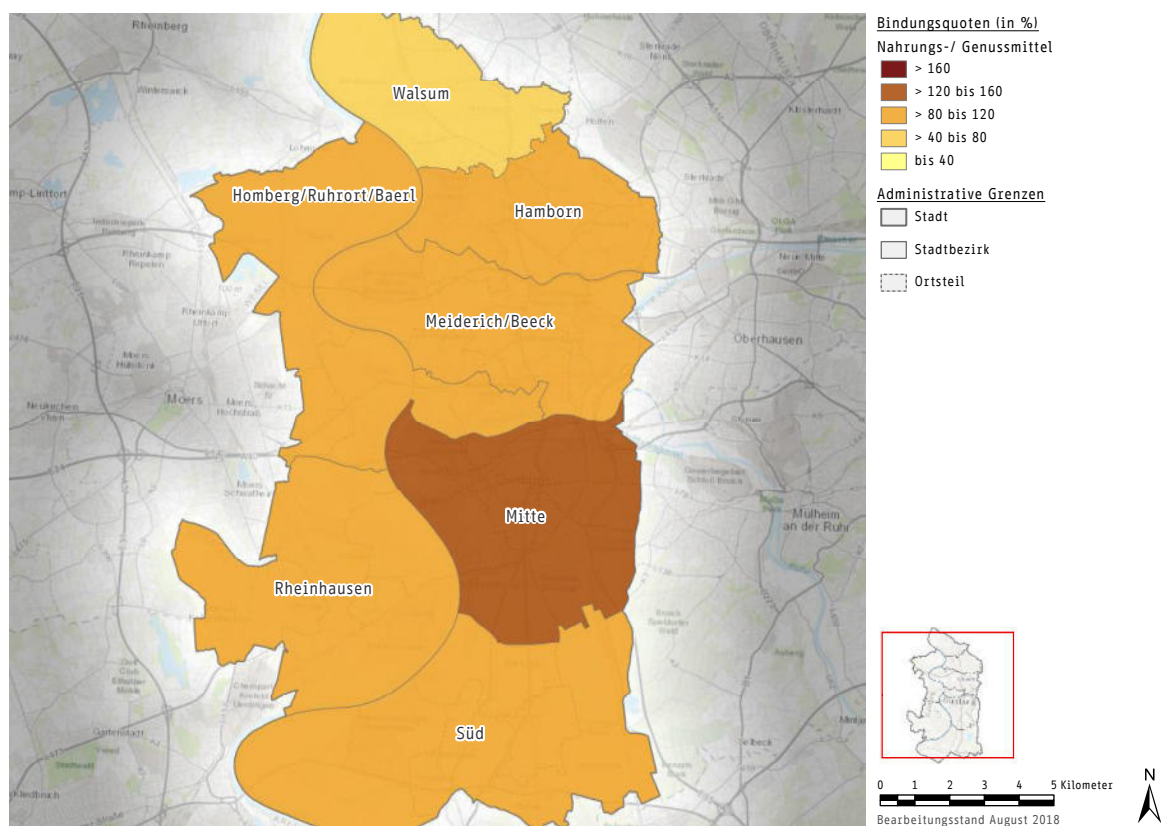
Anhand von Bindungsquoten im kurzfristigen Bedarfsbereich lässt sich die Nahversorgungssituation rein quantitativ bewerten, wobei das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf Grund seiner häufigen Nachfrage von besonderer Bedeutung ist. Wie in Kap. 3.2.1 bereits aufgezeigt wurde, besteht in Duisburg bei Nahrungs-/ Genussmitteln rein rechnerisch, mit einer Bindungsquote von rd. 106%, eine Vollversorgung bzw. sind geringfügige Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen.

Auf die Ebene der Stadtbezirke heruntergebrochen, stellt sich die rein rechnerische Nahversorgungssituation innerhalb der Stadt Duisburg unterschiedlich dar (vgl. Karte 3).



Im Stadtbezirk Walsum sind bei einer Bindungsquote von unter 80% Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Der Stadtbezirk Mitte verzeichnet eine Bindungsquote von mehr als 120% und damit per Saldo einen deutlichen Kaufkraftzufluss aus anderen Stadtbezirken oder von außerhalb der Stadt Duisburg. Die übrigen Stadtbezirke weisen Bindungsquoten im Bereich von mehr als 80 bis 120% und somit per Saldo nur einen relativ geringfügigen Kaufkraftabfluss bzw. einen Kaufkraftzufluss im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel auf.

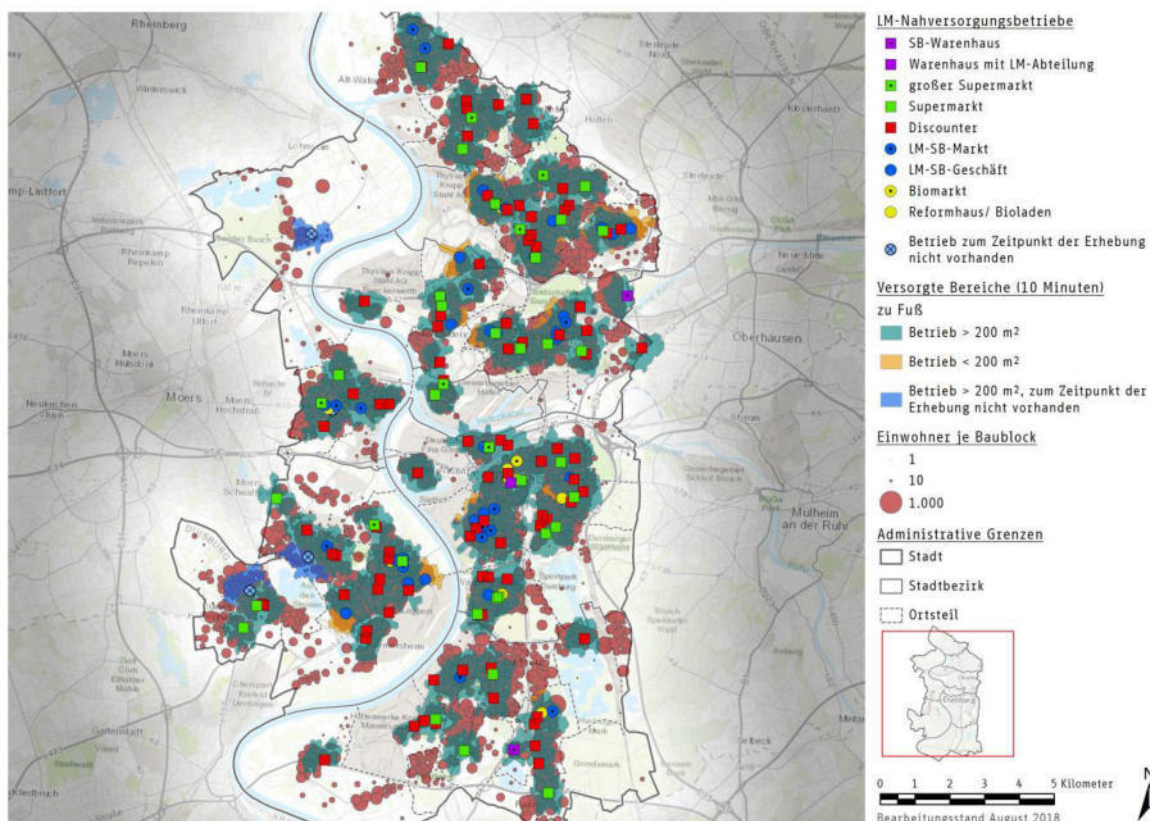
Karte 3: Bindungsquoten Nahrungs-/ Genussmittel nach Stadtbezirken



Quelle: eigene Erhebung 2017; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Neben dem quantitativen Aspekt, wie er in den Bindungsquoten zum Ausdruck kommt, ist für die Beurteilung des Einzelhandelsangebotes jedoch, insbesondere im kurzfristigen Bedarfsbereich, auch die Frage nach dessen räumlicher Verteilung von Bedeutung. Zur Verdeutlichung der Nahversorgungssituation im räumlichen Sinne, sind daher in Karte 4 die in der Gesamtstadt Duisburg ansässigen Lebensmittelbetriebe dargestellt.

Karte 4: Nahversorgungssituation in Duisburg



Quelle: eigene Erhebung 2017; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Insgesamt können 184 Standorte von Lebensmittelbetrieben mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und einer Verkaufsfläche von über 200 m²³⁶ identifiziert werden. Ergänzend dazu sind Betriebe mit einer Verkaufsfläche unter 200 m² vorhanden, die zusätzlich einen Beitrag zur Versorgung der Bevölkerung leisten.

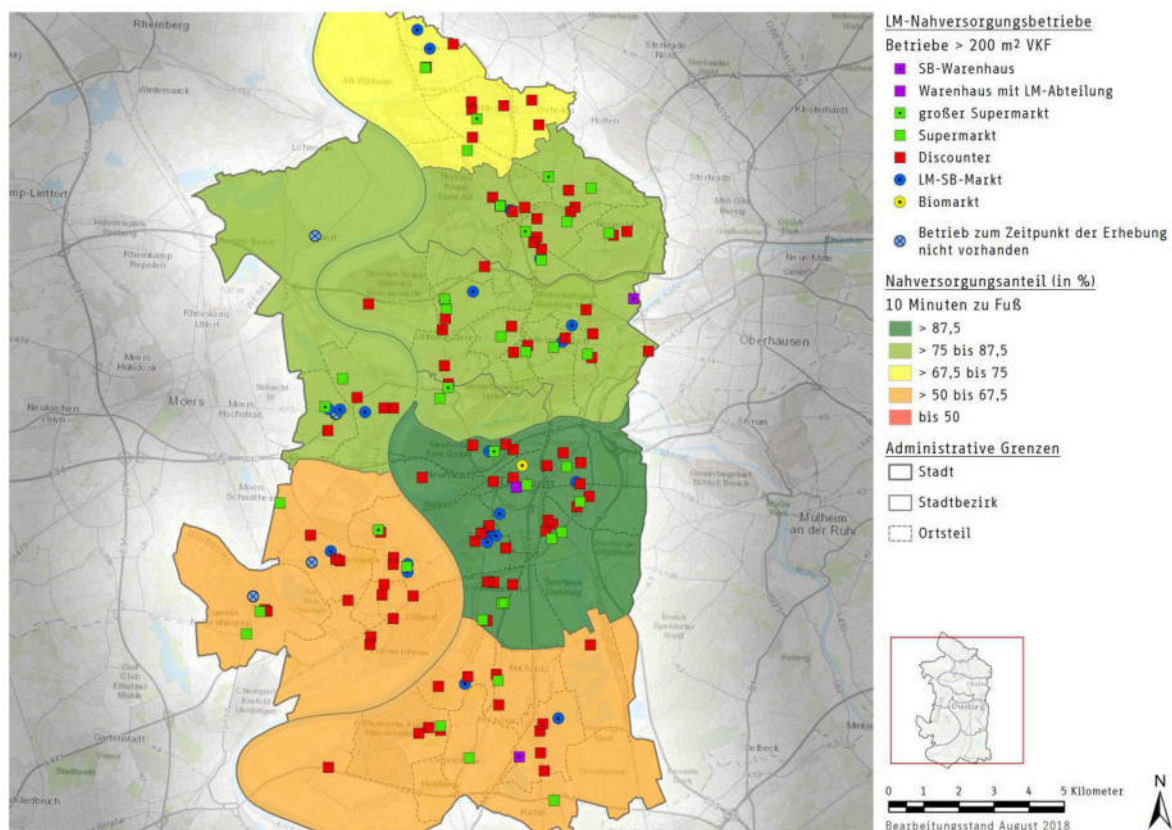
Um Betriebe mit einer Verkaufsfläche von weniger als 200 m² wurde eine gelbe und um Betriebe mit einer Verkaufsfläche ab 200 m² wurde eine blaue Isochrone (10 Minuten zu Fuß) gelegt.

³⁶ Anders als im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 wird davon ausgegangen, dass bei Lebensmittelbetrieben ab einer Verkaufsfläche von 200 m² das vorhandene Angebot die nahversorgungsspezifischen Bedarfe ausreichend abdeckt. Es ist nicht generell auszuschließen, dass auch kleinere Lebensmittelbetriebe eine wichtige Nahversorgungsfunktion für (zumindest temporär) immobile Menschen besitzen.



Grundsätzlich wird davon ausgegangen, dass die Bevölkerung, die in einer Entfernung von fußläufig 10 Minuten³⁷ zu einem solchen Einzelhandelsbetrieb wohnt, sich durch diesen zu Fuß mit Lebensmitteln versorgen kann. Im konkreten Fall beeinflussen topographische, infrastrukturelle und andere räumliche Aspekte die tatsächliche Zugänglichkeit. Daraus ergibt sich für die einzelnen Stadtbezirke der Stadt Duisburg ein differenziertes Bild, welches durch die Ermittlung der **Nahversorgungsanteile** näher erläutert werden kann.

Karte 5: Nahversorgungsanteile in Duisburg auf Ebene der Stadtbezirke



Quelle: eigene Erhebung 2017; eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

³⁷ <https://www.forschungsinformationssystem.de/servlet/is/401749/>: Die mittlere Gehgeschwindigkeit beträgt 1,34 m/s; beim Einkauf ist die Gehgeschwindigkeit mit 1,16 m/s deutlich niedriger. Aus diesen Geschwindigkeiten ergibt sich eine Wegeentfernung von 700 – 800 m, was als Luftlinienisochrone etwa einen 500-Meter-Radius ergibt.

In Duisburg insgesamt beträgt der Anteil der Einwohner, die nach o.g. Definition im eigentlichen Sinne nahversorgt sind, 75,8%. Dies stellt im Vergleich zu anderen Städten einen durchschnittlichen Wert dar³⁸.

Die voranstehende Darstellung der Nahversorgungsanteile nach Stadtbezirken zeigt ein differenziertes Bild: Im Stadtbezirk Mitte, mit den innerstädtischen Bereichen bzw. in den innenstadtnahen Stadtteilen werden die höchsten Nahversorgungsanteile (über 87,5%) erreicht. In den nördlichen Stadtbezirken Hamborn, Meiderich-Beeck und Homberg-Ruhrort-Baerl liegen die Nahversorgungsanteile niedriger, im Bereich zwischen 75 bis 87,5%. Im Bezirk Walsum wird noch ein Nahversorgungsanteil im Bereich zwischen 67,5 bis 75% erreicht. In den südlichen Stadtbezirken Rheinhausen und Süd sind die Anteile im Bereich zwischen 50 bis 67,5% am geringsten.

Diese unterschiedlichen Anteile lassen sich u.a. dadurch begründen, dass die entsprechenden Bezirke in den Randbereichen der Stadt Duisburg oftmals eine verhältnismäßig geringe Bevölkerungsdichte bzw. Wohnsiedlungsbereiche mit geringen Einwohnerzahlen aufweisen und somit - bedingt auch durch die Mindeststandortanforderungen der Betreiber von Supermärkten und Lebensmitteldiscountern - erschwerte Voraussetzungen für eine flächendeckende Nahversorgung haben. Dies betrifft v.a. die südlichen Stadtbezirke sowie auch den Bezirk Walsum.

³⁸ Bei entsprechenden Analysen durch das Büro Dr. Acocella konnten in Braunschweig, Heidelberg und Stuttgart Nahversorgungsanteile von jeweils etwa 80% ermittelt werden. In Essen lag der Anteil mit gut 70% deutlich darunter, während in Hannover mit annähernd 90% ein überdurchschnittlicher Nahversorgungsanteil zu verzeichnen war.



3.3 BISHERIGE ZENTRENHIERARCHIE DER STADT DUISBURG

Die bisherige Zentrenhierarchie der Stadt Duisburg, basierend auf dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 gliedert sich wie folgt (vgl. auch Karte 6):

Hauptzentren

- Innenstadt
- Hamborn-Marxloh

Nebenzentren

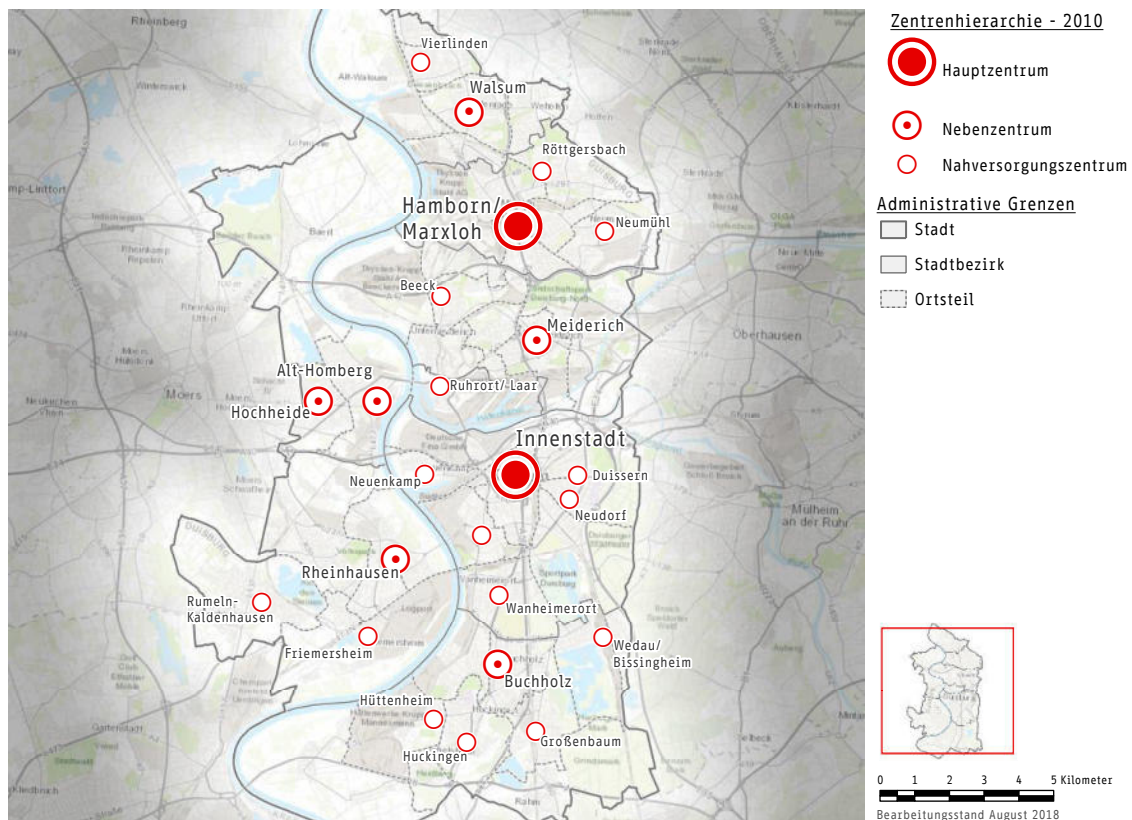
- Walsum
- Meiderich
- Alt-Homberg
- Hochheide
- Rheinhausen
- Buchholz

Nahversorgungszentren

- Vierlinden
- Röttgersbach
- Neumühl
- Beeck
- Ruhrot/ Laar
- Neuenkamp
- Duissern
- Neudorf
- Hochfeld
- Wanheimerort
- Friemersheim
- Rumeln-Kaldenhausen
- Wedau/ Bissingheim
- Großenbaum
- Huckingen
- Hüttenheim

In der bisherigen Zentrenhierarchie sind auch Zentren enthalten, die die Anforderungen an einen zentralen Versorgungsbereich nicht erfüllen. Zudem werden auf Grundlage der Ist-Analyse sowie der städtebaulichen Analyse weitere Änderungen der einzelnen Hierarchiestufen sowie Zuordnung der einzelnen Zentren vorgenommen (vgl. Kap. 3.7.2).

Karte 6: Zentrenhierarchie Duisburg 2010



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.4 SONDERSTANDORTE

In Karte 7 sind die Sonderstandorte, welche neben den Zentren das Einzelhandelsangebot der Stadt Duisburg prägen, dargestellt. Sie befinden sich überwiegend an nicht integrierten, gewerblich geprägten Standorten und sind zumeist autokundenorientiert. Die Abgrenzungen dieser Standorte wurden aus dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010³⁹ übernommen. Die Standorte Duisburger Freiheit und Zeus-Gelände - Nordteil/ Hamborner Straße wurden auf Grund der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan als Sondergebiete ergänzt, der Standort Im Bonnefeld wurde wegen des geringfügigen vorhandenen Angebotes gestrichen, erfüllt jedoch weiterhin Nahversorgungsfunktion. Die Verkaufsflächen der Sonderstandorte reichen von rd. 1.050 m² (Sonderstandort Am alten Schacht) bis zu rd.

³⁹ Stadt + Handel: Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg, Stand 2010.

3.5 ÜBERPRÜFUNG DES ZIELKATALOGES

Das vorhandene Baurecht ermöglicht auf der Basis der Baunutzungsverordnung die Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Duisburg auf Grund städtebaulicher Zielsetzungen räumlich zu steuern. Auch wenn der neue § 34 (3) BauGB die Problematik ungewollter Entwicklungen in Innenbereichen reduziert, können die Kommunen dabei nur reaktiv handeln. Für eine aktive Steuerung sind Bebauungspläne und die entsprechenden Festsetzungen unerlässlich.

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der Stadt Duisburg, wie es in Duisburg auch im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 besteht.

Dementsprechend wurde der vorhandene Zielkatalog vor dem Hintergrund der Ist-Situation und den sonstigen Rahmenbedingungen überprüft und angepasst.

ERHALTUNG/ STÄRKUNG DER OBERZENTRALEN VERSORGUNGSFUNKTION

Wie bereits in der Vergangenheit liegt auch weiterhin ein wichtiges Ziel in der Erhaltung und Stärkung der durch die Regionalplanung zugewiesenen oberzentralen Versorgungsfunktion der Stadt. Duisburg nimmt seine Funktion als Oberzentrum im Bereich des Einzelhandels derzeit nicht in vollem Umfang wahr. Wie in Kap. 3.2.1 gezeigt wurde, fließt per Saldo Kaufkraft aus Duisburg ab (Gesamtbindungsquote rd. 93%).

Der Schwerpunkt sollte somit auf der Stärkung der Versorgungsfunktion der Stadt Duisburg als Oberzentrum liegen.

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELSZENTRALITÄT DES HAUPTZENTRUMS DUISBURG INNENSTADT

Die europäische Stadttradition weist der Innenstadt eine herausgehobene Funktion zu. Die Konzentration städtebaulicher und infrastruktureller Investitionen auf die Innenstadt von Duisburg zeigt den Stellenwert, den die Stadt dem Ziel der Entwicklung der Innenstadt bereits in der Vergangenheit beigemessen hat.

Das Ziel der Erhaltung und Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt kann aus der Bedeutung des Einzelhandels für die Entwicklung abgeleitet werden. Der Innenstadt sollte dabei weiterhin eine gesamtstädtische Einzelhandelsfunktion



zukommen und, entsprechend der oberzentralen Versorgungsfunktion, auch darüber hinaus.

Angesichts zahlreicher Leerstände, sollte einer Stärkung der Innenstadt besondere Bedeutung beigemessen werden. Voraussetzung dafür ist eine konsequent auf die Innenstadt ausgerichtete Steuerungspolitik.

Die Stärkung und Profilierung des Zentrums Hamborn/ Marxloh als zweites Hauptzentrum soll nicht weiter verfolgt werden (vgl. Kap. 3.7.2).

ERHALTUNG UND STÄRKUNG DER EINZELHANDELS-/ FUNKTIONSVIELFALT IN DER INNENSTADT UND DEN SONSTIGEN ZENTRALEN VERSORGBEREICHEN

Neben der Zentralität - also der vorrangig quantitativen Komponente - soll aber auch die Vielfalt an Funktionen in der Innenstadt und den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen erhalten und gestärkt werden: Eine Mischung von Einzelhandel, Dienstleistungen, Gastronomie, Kultur und Wohnen. Daneben soll der Einzelhandel von verschiedenen Betriebstypen geprägt sein, welche die eigene Identität der Zentren erhalten bzw. stärken.

Dazu sollten z.B., unter Berücksichtigung der jeweils bestehenden Entwicklungs- und Leerstandspotenziale, Entwicklungsflächen geschaffen und die Standortqualität durch eine Qualifizierung der öffentlichen Räume erhöht werden.

ERHALTUNG UND ENTWICKLUNG DER ZENTRENSTRUKTUR MIT DEM HAUPTZENTRUM DUISBURG INNENSTADT SOWIE NEBENZENTREN UND NAHVERSORGUNGSZENTREN

Die bestehende Zentrenstruktur soll angepasst werden. Entgegen dem Ziel der Stärkung und Profilierung des Zentrums Hamborn-Marxloh als zweites Hauptzentrum, soll mit der Innenstadt Duisburg zukünftig nur noch ein Hauptzentrum entwickelt werden, um den Einzelhandelsstandort Innenstadt auch im regionalen Wettbewerb zu stärken und ebenfalls die gesamtstädtische Ausstrahlung zu verbessern. Die sonstigen Zentren sollen entsprechend ihrer perspektivischen Hierarchiestufen, die ebenfalls entsprechend der Ist-Analyse angepasst werden, weiterentwickelt werden. Zumindest in den größeren, dicht besiedelten Stadtteilen müssen die Einwohner die Möglichkeit haben, den periodisch nachgefragten Bedarf (insb. Nahrungs-/ Genussmittel, Drogeriewaren) in räumlicher Nähe auch fußläufig abdecken zu können. Die Neben- und Nahversorgungszentren müssen ein entsprechend breites und tiefes Angebot vorhalten, um diesen Bedarf abdecken zu können.



ERHALT/ AUSBAU KURZER WEGE ("STADT DER KURZEN WEGE")

Ein kompakter zentraler Versorgungsbereich mit kurzen Wegen ist eine wichtige Voraussetzung für Dichte und Frequenz und damit unabdingbar für die Entwicklung und das Entstehen lebendiger Räume. Weiterhin ist insbesondere für weniger mobile Bevölkerungsgruppen eine Stadt der kurzen Wege von wesentlicher Bedeutung, vor allem in Bezug auf die Nahversorgung. Zudem werden dadurch überflüssiger Verkehr weitgehend vermieden und die entstehenden Umweltbelastungen reduziert.

ERHALT/ STÄRKUNG EINER FLÄCHENDECKENDEN NAHVERSORGUNGSSTRUKTUR MIT HOHER STÄDTEBAULICHER UND ARCHITEKTONISCHER QUALITÄT

Der Verkürzung der Wege dient auch eine möglichst flächendeckende, fußläufige Versorgung mit Gütern des kurzfristigen Bedarfes (Grund-/ Nahversorgung), insbesondere im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel.

Duisburg weist in den Teilbereichen eine sehr unterschiedliche Nahversorgungssituation auf. Während v.a. im Bezirk Mitte ein überwiegend gutes Nahversorgungsangebot besteht, ist in den nördlichen und südlichen Bezirken teilweise keine bzw. nur eine unzureichende Nahversorgung vorhanden, was insbesondere durch die (Wohn-)Siedlungsstrukturen bedingt ist. Hier sollte es das Ziel sein, die Nahversorgung zu stärken und zu entwickeln.

Neben dem Aspekt der räumlichen Verteilung sollen auch Kriterien herangezogen werden, die auf eine gute städtebauliche und architektonische Qualität abzielen. Die standardisierten Gebäudetypen von Lebensmittelmärkten, häufig in eingeschossiger Bauweise mit vorgelagerten Stellplätzen und z.T. geschlossener Erdgeschoßzone, fügen sich nur unzureichend in ihre Umgebung ein und können durch funktionale und städtebauliche Brüche stadträumliche Zusammenhänge erheblich stören.

Durch eine hohe bauliche Qualität von Lebensmittelmärkten kann ein wesentlicher Beitrag zur Steigerung der Qualität der Zentren und somit zu ihrer langfristigen Sicherung sowie auch zur Aufwertung des öffentlichen Raumes insgesamt geleistet werden. Dabei ist vor allem darauf zu achten, dass städtebauliche Anforderungen hinsichtlich der Gestaltung der Gebäude, der Maßstäblichkeit, in Bezug auf die Längen- und Höhenentwicklung, oder die Orientierung an bestehenden Raumkanten eingehalten werden. Darüber hinaus kann durch eine mehrgeschossige Bauweise und



die vertikale Einbindung weiterer unterschiedlicher Nutzungen über mehrere Geschosse eine funktionale Stärkung der Zentren und sonstigen Standorte erreicht werden.

SCHAFFUNG VON INVESTITIONS- UND ENTSCHEIDUNGSSICHERHEIT FÜR STÄDTEBAULICH ERWÜNSCHTE INVESTITIONEN

Eng damit verbunden ist die Entscheidungssicherheit für städtebaulich erwünschte Investitionen (z.B. Gebäudesanierung). Zur Förderung solcher Investitionen ist ebenfalls ein verlässlicher Rahmen erforderlich.

SICHERUNG DER GEWERBEGEBIETE FÜR HANDWERK UND PRODUZIERENDES GEWERBE

Ein weiteres wichtiges Ziel ist es, die mit Hilfe des Baurechtes geschaffenen Gewerbegebiete der eigentlichen Zielgruppe, nämlich dem Handwerk und dem produzierenden Gewerbe, zur Verfügung zu stellen. Diese können häufig nicht mit den preislichen Angeboten des Einzelhandels für Grund und Boden mithalten.

3.6 PROGNOSE DES VERKAUFSFLÄCHENSPIELRAUMES IN DER STADT DUISBURG

Das auf dem vorliegenden Gutachten basierende fortgeschriebene Einzelhandels- und Zentrenkonzept soll die Basis für eine mittel- bis langfristige städtebaulich-funktionale Entwicklungskonzeption für den Einzelhandel in der Stadt Duisburg darstellen. Die zukünftige Entwicklungs- und Funktionsfähigkeit der Innenstadt von Duisburg und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 4 ff) hängt auch davon ab, ob, wo und in welcher Dimension weitere Einzelhandelsflächen angesiedelt werden. Vor diesem Hintergrund ist es erforderlich, neben der Beschreibung der Ist-Situation im Einzelhandel (Kap. 3.2) mögliche quantitative und räumliche Entwicklungsperspektiven aufzuzeigen.

Zur Quantifizierung des Entwicklungsspielraumes wurde daher eine Verkaufsflächenprognose berechnet. Räumliche Entwicklungsperspektiven werden in Kap. 3.7.4 beschrieben.

3.6.1 Methodisches Vorgehen

Grundlegende Berechnungsbasis bei der nachfolgenden nachfrageseitig basierten Verkaufsflächenprognose sind die Bevölkerungs- und die Kaufkraftentwicklung. Für die Ermittlung der branchenspezifischen Potenziale sind die allgemeinen, branchenbezogenen Trends im Einzelhandel zu berücksichtigen. Diese gründen u.a. auf

den absehbaren Trends der Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 2.1), der Veränderung der Bevölkerungsstruktur und dem erreichten Ausstattungsgrad der Bevölkerung mit einzelnen Gütern.

Neben diesen nachfrageseitigen Determinanten sind allgemeine Entwicklungstrends im Einzelhandel sowie angebotsseitige Veränderungen zu berücksichtigen. Dafür ist entscheidend, ob und inwieweit die Position der Stadt Duisburg im Hinblick auf ihr Einzelhandelsangebot gehalten bzw. gestärkt werden kann. Diese Positionierung der Stadt Duisburg wiederum ist - zumindest teilweise - auch von der künftigen räumlichen Entwicklung abhängig.

Der Entwicklungsspielraum wurde aus diesen ökonomischen Berechnungen abgeleitet. Die städtebaulich und funktional sinnvolle räumliche Verteilung dieser zusätzlichen Verkaufsflächen hängt einerseits von den Zielen und Ansiedlungsleitsätzen des Einzelhandelskonzeptes (vgl. Kap. 3.5 und Kap. 3.7.3) und andererseits von den verfügbaren Flächen ab. Der abgeleitete quantitative Entwicklungsspielraum ist einer räumlichen Steuerung zugänglich (während der Bestand kaum zu lenken ist⁴⁰).

Zur Darstellung der Prozesshaftigkeit der Entwicklungen wurden zwei Prognosehorizonte ausgewählt: Eine kurzfristige Perspektive bis zum Jahr 2020, deren Ergebnisse weitgehend als aktueller Verkaufsflächenspielraum angesehen werden können, sowie eine langfristige Prognose bis zum Jahr 2030.

Wegen der Unsicherheiten, mit denen Prognosen behaftet sind, wurden eine obere und eine untere Variante erarbeitet, sodass sich als Prognoseergebnis ein Entwicklungskorridor ergibt, der die Prognoseunsicherheiten reduziert (vgl. Kap. 3.6.2). Damit haben zu treffende Entscheidungen zugleich eine sicherere Grundlage.

Um die Gefahren nicht prognostizierbarer Einbrüche aufzuzeigen, wurden verschiedene Szenarien zugrunde gelegt (Kap. 3.6.1.2).

Da Apotheken und Lebensmittelhandwerk hinsichtlich ihrer Umsatz- und Verkaufsflächenentwicklung anderen Gesetzmäßigkeiten folgen, beschränkt sich die Prognose auf den Einzelhandel i.e.S.⁴¹.

⁴⁰ Ausnahmen hiervon sind allenfalls durch eine freiwillige bzw. seitens der Verwaltung aktive Umsiedlung bestehender Einzelhandelsbetriebe möglich, wobei für den bisherigen Standort das Bau-recht entsprechend geändert werden müsste.

⁴¹ D.h. ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken sowie ohne Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffe.



3.6.1.1 Annahmen zur Entwicklung der Nachfrage

Als Hintergrund für die Entwicklung der Nachfrageseite ist die bisherige Einwohnerentwicklung von Bedeutung (vgl. Abb. 19). Diese fiel im Zeitraum 1992 bis 2014 von 539.094 auf 485.465 Einwohner⁴² (-9,9%). Im Folgejahr war ein Anstieg der Einwohnerzahl von Duisburg auf 491.231 Einwohner (+1,2%) zu verzeichnen.

Als Grundlage für die künftige Einwohnerentwicklung wurde die Bevölkerungsvoraus(be)rechnung des IT.NRW herangezogen. Zudem wurde zur Verdeutlichung der Unsicherheiten von Prognosen (s.o.) für das Jahr 2020 ein Korridor von +/-0,25%, für das Jahr 2025 ein Korridor von +/-0,75% und für das Jahr 2030 ein Korridor von +/-1,25% um den für das jeweilige Jahr dargestellten Wert veranschlagt. Um die Prognosegenauigkeit zu verdeutlichen, wurden zudem die Prognosewerte auf 25 Einwohner gerundet.

In Abb. 19 sind die Voraus(be)rechnungen des IT.NRW inkl. der o.g. Korridore dargestellt. Demnach ergibt sich bei der Bevölkerungsvoraus(be)rechnung selbst bei einer Entwicklung entsprechend der oberen Variante ein Rückgang der Einwohner: Im Jahr 2020 wird in der Prognose von rd. 483.050 bis 485.475 Einwohnern, im Jahr 2025 von rd. 476.475 bis 483.675 und im Jahr 2030 von rd. 468.925 bis 480.800 Einwohnern (jeweils untere bzw. obere Variante) ausgegangen. Über den gesamten Prognosezeitraum wird gegenüber dem Ursprungswert der Prognose aus dem Jahr 2014 ein Bevölkerungsrückgang um rd. -3,7% bzw. -1,2% (untere bzw. obere Variante) angenommen.

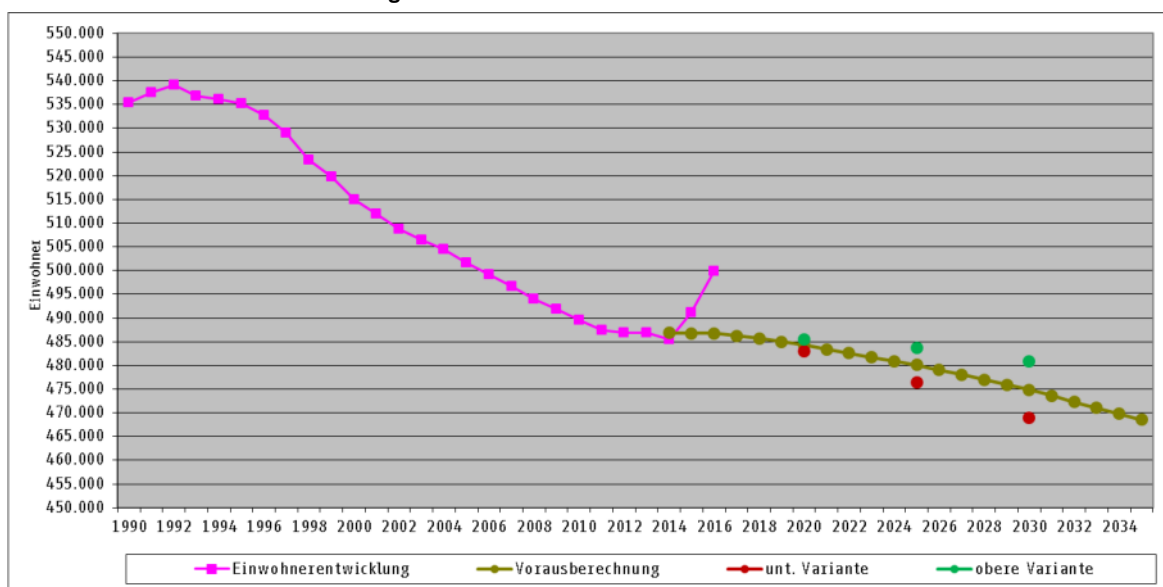
Weiterhin zeigt sich, dass mit zunehmender zeitlicher Entfernung die Unsicherheiten von Prognosen steigen: Beträgt die Schwankungsbreite im Jahr 2020 zwischen oberer und unterer Variante noch rd. 2.425 Einwohner, so erhöht sich diese bis zum Jahr 2030 auf rd. 11.875 Einwohner.

Im Hinblick auf die in mehreren Ländern andauernde Staatsschuldenkrise im europäischen Raum sowie die anstehende Integration von Flüchtlingen ist es derzeit äußerst schwierig, verlässliche Prognosen über die künftige Einzelhandelsentwicklung abzugeben. Zu berücksichtigen ist dabei, dass auch in den vergangenen Jahren der Einzelhandel von gesamtwirtschaftlichen Zuwächsen nur teilweise profitieren

⁴² IT.NRW: Prognose 2014

konnte. Daher ist davon auszugehen, dass selbst bei fortdauerndem gesamtwirtschaftlichem Wachstum und einer Steigerung der Konsumausgaben dem Einzelhandel allenfalls leichte Umsatzsteigerungen bevorstehen: Auch bei Zunahme des privaten Verbrauches kann der Anteil einzelhandelsrelevanter Ausgaben weiter zurückgehen. Dabei muss zugleich berücksichtigt werden, dass die einzelnen Branchen von der Entwicklung in der Vergangenheit sehr unterschiedlich betroffen waren: In einigen Branchen waren auch in den "mageren Jahren" reale Umsatzzuwächse zu verzeichnen.

Abb. 19: Einwohnerentwicklung in der Stadt Duisburg 1990 bis 2016 (tatsächliche Entwicklung) und 2014 bis 2035 (Prognosewerte)



Quelle: IT.NRW

Für die Kaufkraftentwicklung wurde vor diesem Hintergrund bis 2030 in der unteren Variante von einer Stagnation und in der oberen Variante von einem jährlichen Zuwachs der einzelhandelsrelevanten Ausgaben je Einwohner in den beiden ersten Prognosejahren um 0,5% und in den Folgejahren um 1,0% ausgegangen. Explizit ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesen Werten um die Entwicklung des stationären Einzelhandels handelt; die zunehmende Bedeutung des Onlinehandels ist damit bereits berücksichtigt (vgl. Kap. 3.6.1.2).

Da übereinstimmend von allen Instituten eine weitere Abnahme des Anteiles der Ausgaben im Einzelhandel an den Einkommen prognostiziert wird, sind die getroffenen Annahmen zur Entwicklung der einzelhandelsrelevanten Kaufkraft gleich-



bedeutend mit der Unterstellung eines deutlich über diesen Werten liegenden gesamtwirtschaftlichen Wachstums.

Die Annahmen zur Entwicklung der Nachfrageseite und das sich daraus ergebende einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial in der Stadt Duisburg sind in Tab. 5 als Übersicht dargestellt. Der Prognoserahmen wurde mit der Stadt Duisburg diskutiert und abgestimmt.

Tab. 5: Annahmen zur Nachfrageentwicklung und zum Kaufkraftpotenzial im Überblick

	untere Variante	obere Variante
Einwohner 2020	483.050	485.475
Einwohner 2030	468.925	480.800
Kaufkraftzuwachs 2017 - 2019 (p.a.)	0,0%	0,5%
Kaufkraftzuwachs 2019 - 2030 (p.a.)	0,0%	1,0%
Kaufkraftzuwachs 2017 - 2030 insgesamt	0,0%	12,7%
Kaufkraft je Einwohner (Duisburg) 2017 (ohne Lebensmittelhandwerk, Apotheken)	4.961 €	
Kaufkraft/ Einwohner (Duisburg) 2020	4.961 €	5.112 €
Kaufkraft/ Einwohner (Duisburg) 2030	4.961 €	5.590 €
Kaufkraftpotenzial Duisburg 2017 in Mio. €	2437,1	
Kaufkraftpotenzial Duisburg 2020 in Mio. €	2.396,5	2.481,6
Änderung gegenüber 2017	-1,7%	1,8%
Kaufkraftpotenzial Duisburg 2030 in Mio. €	2.326	2.688
Änderung gegenüber 2017	-5%	10%

Quelle: IT.NRW; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen

Für die Ableitung des Kaufkraftpotenziales nach Sortimenten wurden vorhersehbare Verschiebungen in der Nachfragestruktur berücksichtigt. Dieses ist tabellarisch im Anhang dargestellt (vgl. Tab. A - 8).

3.6.1.2 Annahmen zur Entwicklung der Angebotsseite

Es wird davon ausgegangen, dass Kaufkraftveränderungen zu veränderten Umsätzen führen und diese Umsatzveränderungen wiederum Auswirkungen auf die Verkaufsflächenentwicklung haben⁴³. Die Entwicklung ergibt sich somit aus dem zukünftigen

⁴³ Dies bedeutet, dass die ermittelte Entwicklung aus einer Nachfragebetrachtung abgeleitet wird. Dass daneben auch angebotsseitig zusätzlicher Flächenzuwachs entstehen kann - z.B. durch Anstrengungen zur Vergrößerung des Einzugsbereiches, wie dies bei der Ansiedlung eines Magnetbetriebes erreicht werden könnte - sei hier angemerkt.

einzelhandelsrelevanten Kaufkraftpotenzial bzw. aus den Umsatzerwartungen im Einzelhandel zu den jeweiligen Prognosezeitpunkten.

Für die Ermittlung der aus dem Kaufkraftpotenzial abzuleitenden Flächenentwicklung wurden zwei Prognoseszenarien - Entwicklungsprognose und Wettbewerbsprognose - berechnet. Ferner wurde - ausschließlich zum Vergleich - eine Status-quo-Prognose berechnet, um die Abhängigkeit der quantitativen Entwicklung vom Handeln in Duisburg aufzuzeigen.

Die **Status-quo-Prognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Fortschreibung der bestehenden Rahmenbedingungen, d.h. die derzeit erreichten Bindungsquoten (vgl. Kap. 3.2.2) werden fortgeschrieben: Die Umsatzentwicklung folgt der Nachfrageentwicklung im gleichen Ausmaß. Dies bedeutet, dass zusätzliche Einwohner Kaufgewohnheiten wie die derzeitigen Einwohner entwickeln.

Diese Prognosevariante dient *ausschließlich* der Identifikation desjenigen Teiles des Entwicklungsspielraumes, der auf die Bevölkerungs- und Kaufkraftentwicklung zurückzuführen ist. (Ohnehin ist diese Variante keinesfalls so zu verstehen, dass die entsprechende Entwicklung sozusagen "automatisch", ohne eigene Anstrengungen in Duisburg erreicht würde: Nichtstun ist gleichbedeutend mit einem relativen Zurückfallen, da andere nicht untätig sein werden. Auch das Halten der derzeitigen Kaufkraftbindung erfordert Anstrengungen.)

Die **Entwicklungsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren unter Annahme gezielter Maßnahmen zur Einzelhandelsentwicklung, durch die die Versorgungssituation in Duisburg in den Sortimenten gestärkt werden kann, in denen derzeit nur vergleichsweise gering erscheinende und damit steigerungsfähige Bindungsquoten erreicht werden. Dies bedeutet, dass Reaktionen des Angebotes auf "freie Nachfragepotenziale" angenommen werden.

- In den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sollte jede Stadt/ Gemeinde unabhängig von ihrer zentralörtlichen Funktion in der Lage sein, die eigenen Einwohner selbst zu versorgen. Für die Sortimente, die unter dem Selbstversorgungswert von 100% liegen, wurde eine Steigerung der Bindungsquote auf 100% angenommen.



- Für die Sortimente des mittel- und langfristigen Bedarfs wurden vor dem Hintergrund der zentralörtlichen und der faktischen (Versorgungs-)Funktion der Stadt Duisburg sowie der Wettbewerbssituation im Umfeld der Stadt Duisburg i.d.R. "Zielbindungsquoten" von 100% angenommen. Ausnahmen erfolgten in den Sortimenten, in denen eine entsprechende Steigerung vor dem Hintergrund der derzeitigen Bindungsquoten als zu anspruchsvoll anzusehen wäre:
 - In den Sortimenten Schuhe/ Lederwaren, Elektro/ Leuchten und im baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortiment wurde sowohl in der unteren als auch in der oberen Variante eine erreichbare Bindungsquote von 90% unterstellt.
 - In den Sortimenten Sport/ Freizeit, Spielwaren und Haus-/ Heimtextilien wurden in der unteren und in der oberen Variante Zielbindungsquoten von 75% angesetzt.
 - Im Sortiment Bücher wurde eine Zielbindungsquote von 50% unterstellt.

Es wurde jeweils angenommen, dass die entsprechenden Steigerungen bis zum Jahr 2030 erreicht werden können. In denjenigen Sortimenten, in denen derzeit bereits höhere Bindungsquoten erreicht werden, wurde unterstellt, dass diese auch zukünftig gehalten werden können.

Die **Wettbewerbsprognose** beschreibt eine Entwicklung anhand demografischer und wirtschaftlicher Faktoren bei ebenfalls ergriffenen Maßnahmen zur Verbesserung der Einzelhandelsentwicklung, allerdings unter der Annahme ungünstiger, aber nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen (politische Ereignisse, stärkerer Bedeutungszuwachs des Internet als unterstellt, erhöhter Wettbewerb mit den Nachbargemeinden o.ä.). Dabei wurde von einem Umsatzrückgang um 10% gegenüber dem bei der Entwicklungsprognose erreichbaren Niveau ausgegangen.

Bei den voranstehend beschriebenen Prognosevarianten wurde angenommen, dass die Flächenleistungen lediglich bei positiverer wirtschaftlicher Entwicklung (obere Variante) in den kommenden Jahren weiter geringfügig ansteigen werden. Bei der unteren Variante ist hingegen kein Anstieg der Flächenleistungen zu erwarten.

Im Hinblick auf die getroffenen Annahmen kann es nicht ausschließliches Ziel sein, quantitativ Selbstversorgung bzw. eine bestimmte Bindungsquote zu erreichen.

Vielmehr lautet die Leitfrage nach Ermittlung des Entwicklungsspielraumes, wo vor dem Hintergrund einer langfristigen Erhaltung und Steigerung der Attraktivität des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche von Duisburg sowie der Sicherung und Entwicklung der Nahversorgung insbesondere nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Einzelhandel angesiedelt werden sollte (vgl. Kap. 3.7.4.).

Einschränkend ist zu bemerken, dass die Bindungsquoten nur gehalten bzw. gesteigert werden können, wenn eine hohe Identifikation mit Duisburg und insbesondere mit der Innenstadt, ein attraktives Angebot des Einzelhandels sowie - insbesondere in der Innenstadt - eine gute funktionale Mischung (auch hinsichtlich Dienstleistungen und Gastronomie) erreicht bzw. gehalten werden kann. Dies verdeutlicht die Abhängigkeit des Entwicklungsspielraumes vom Handeln in der Stadt.

3.6.2 Prognoseergebnisse

3.6.2.1 Verkaufsflächenentwicklungsspielräume insgesamt

Aus den branchendifferenzierten Kaufkraftprognosen und der sich daraus ergebenden Umsatzentwicklung wurden, unter Berücksichtigung der Entwicklung der Flächenproduktivität, Verkaufsflächenpotenziale für die Stadt Duisburg prognostiziert.

Der Entwicklungsspielraum ergibt sich aus der Differenz von Potenzial und vorhandener Fläche und ist eine Netto-Größe⁴⁴. Infolge

- des in der unteren und in der oberen Variante angenommenen Bevölkerungsrückgangs,
 - des bei der Wettbewerbsprognose in zahlreichen Sortimentsbereichen angenommenen Rückgangs der Kaufkraftbindung,
 - der zu erwartenden Verschiebungen in der Nachfragestruktur sowie
 - der in der oberen Variante angenommenen Steigerung der Flächenleistungen
- können sich in einzelnen Sortimenten rechnerisch auch negative Werte ergeben.

⁴⁴ In der Zwischenzeit, d.h. nach der Erhebung 2017, auftretende Abgänge von Flächen, die nicht weiter mit Einzelhandel belegt sind/ werden, ergeben einen darüber hinausgehenden (Brutto-)Entwicklungsspielraum.



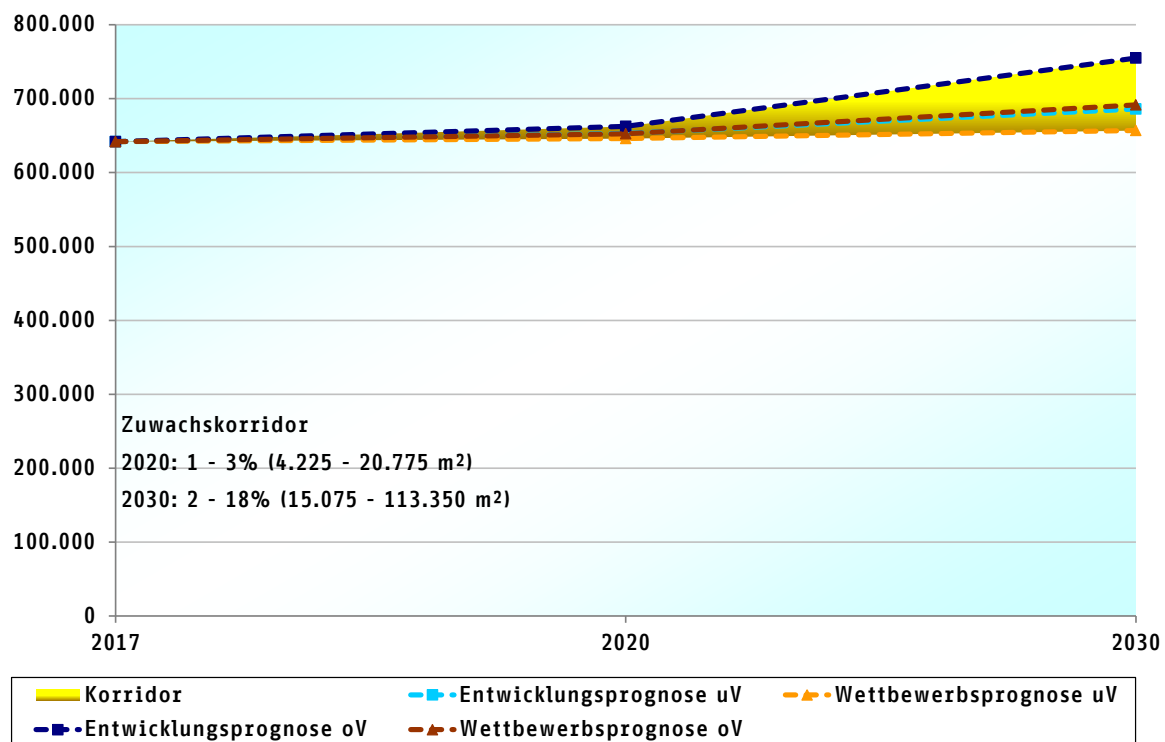
Hier wurde unterstellt, dass diese nicht zu tatsächlichen Flächenabgängen, sondern zu einer geringeren Steigerung bzw. einem Rückgang der Flächenleistung führen werden.

Der auf diese Weise abgeleitete Entwicklungsspielraum ist insofern wettbewerbsneutral, als davon ausgegangen werden kann, dass der bestehende Einzelhandel bei einer über den Prognosezeitraum verteilten Realisierung der zusätzlichen Verkaufsflächen keine Einbußen erfahren muss: Er ist vorrangig auf nachfrageseitige Änderungen zurückzuführen.

Sofern bereits ein Angebot vorhanden ist - und dies ist in allen Sortimenten in Duisburg der Fall - kann dieser Spielraum auch für Geschäftserweiterungen genutzt werden. Insofern ist der sortimentsspezifische Spielraum nicht auf seine wirtschaftliche Tragfähigkeit hin zu prüfen.

Die Ergebnisse der Entwicklungs- und der Wettbewerbsprognose sind in Abb. 20 zusammengefasst dargestellt. Zur Verdeutlichung möglicher Abweichungen ist darin ein Entwicklungskorridor abgebildet.

Abb. 20: Verkaufsflächenentwicklungskorridor 2017 - 2030 Gesamtpotenzial (in m²)



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Unter den dargestellten Rahmenbedingungen ergibt sich bis zum Jahr 2020 für die Stadt Duisburg auf Basis der **Entwicklungsprognose** ein Entwicklungsspielraum von rd. 11.250 bis 20.775 m² (vgl. Tab. A - 8 im Anhang). Bis zum Jahr 2030 erhöht sich dieser Verkaufsflächenspielraum auf rd. 44.325 bis 113.350 m². Eine Ausschöpfung/Realisierung der für 2030 errechneten Entwicklungsspielräume entspräche im Vergleich zur derzeitigen Verkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) von rd. 641.725 m² einer Steigerung um rd. 7% bis 18%. Das jährliche Verkaufsflächenpotenzial beträgt - über alle Sortimente hinweg betrachtet - rd. 3.400 bis 8.725 m². Diese Spannweite zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - außerhalb des Einflussbereiches der Stadt Duisburg liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Wird das Ergebnis der Entwicklungsprognose mit dem Flächenspielraum der Status-quo-Prognose verglichen (rd. 0 bis 49.800 m² bis zum Jahr 2030; vgl. Tab. A - 7 im Anhang), so zeigt sich, dass in der unteren Variante 100% und in der oberen Variante mehr als die Hälfte des Entwicklungsspielraumes auf eine verbesserte Kaufkraftbindung zurückzuführen sind. Dies zeigt, welche Bedeutung die - zum größten Teil - im Einflussbereich der Stadt Duisburg (einschließlich der Einzelhändler) liegenden Entwicklungen auf die potenzielle Flächenentwicklung haben.

Sollte der Einzelhandelsumsatz wegen nicht vorhersehbarer Entwicklungen der externen Rahmenbedingungen um 10% einbrechen (**Wettbewerbsprognose**), so reduziert sich der Verkaufsflächenspielraum gegenüber der Entwicklungsprognose bis zum Jahr 2030 um rd. 66% bzw. 56% auf rd. 15.075 bis 49.700 m² (jeweils untere bzw. obere Variante), sofern Umsatzrückgänge ohne Verkaufsflächenrückgänge angenommen würden (vgl. Tab. A - 9 im Anhang). Gegenüber der aktuellen Gesamtverkaufsfläche (ohne Lebensmittelhandwerk und Apotheken) stellt der genannte Spielraum der Wettbewerbsprognose noch eine Steigerung um rd. 2% bis 8% dar.

Dieser gegenüber der Entwicklungsprognose deutlich geringerer Entwicklungsspielraum verdeutlicht wiederum die Abhängigkeit des Einzelhandels in Duisburg von Faktoren, die - zum größten Teil - nicht im Einflussbereich der Stadt und ihrer Akteure liegen.

Eine Ausweitung der Flächen über den prognostizierten Entwicklungsspielraum hinaus ist nur dann ohne Verdrängung bestehenden Einzelhandels möglich, wenn diese



die Attraktivität des Einzelhandels in der Stadt Duisburg derart erhöht, dass über die hier angenommenen künftigen Bindungsquoten hinaus weitere Kaufkraft in die Stadt gezogen bzw. die örtliche Kaufkraft stärker durch den städtischen Einzelhandel gebunden werden kann.

Zusammenfassend kann festgestellt werden, dass bei einer Entwicklung entsprechend der Entwicklungsprognose (vorrangiges Prognoseszenario) über alle Sortimente hinweg betrachtet von einem jährlichen Entwicklungsspielraum von rd. 3.400 bis 8.725 m² pro Jahr auszugehen ist.

Sofern eine Entwicklung entsprechend der Wettbewerbsprognose erfolgen sollte, reduziert sich der jährliche Spielraum selbst bei Ergreifen von Maßnahmen zur Steigerung der Kaufkraftbindung auf rd. 1.150 bis 3.825 m² - wobei - analog zur Entwicklungsprognose - angenommen wird, dass es bei einem rechnerischen Verkaufsflächenrückgang auf Sortimentsebene nicht zu einem tatsächlichen Rückgang der Verkaufsfläche kommt.

Der wettbewerbsneutrale Entwicklungsspielraum in Duisburg ist, wie die voranstehenden Werte zeigen, begrenzt; dies ist u.a. auf die erhebliche interkommunale Wettbewerbssituation zurückzuführen. Diese Ergebnisse unterstreichen die Notwendigkeit, die räumliche Einzelhandelsentwicklung weiterhin konsequent an den Zielen (vgl. Kap. 3.5) und den Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.7.3) auszurichten.

Das Ergebnis der Prognose ist lediglich ein **Orientierungswert** für die künftige Einzelhandelsentwicklung: Die abgeleiteten Werte stellen weder Ziele noch einen "Deckel" für die künftige Entwicklung des Einzelhandels dar. Außerdem erfordert die teilweise unterstellte Steigerung der Bindungsquoten bei der Entwicklungs- aber auch der Wettbewerbsprognose eine Änderung von Kaufkraftströmen; diese erfolgt in einem längerfristigen Prozess.

Darüber hinaus ist zu beachten, dass der prognostizierte Spielraum im Laufe von mehr als einem Jahrzehnt entsteht und nicht in vollem Umfang zum jetzigen Zeitpunkt realisiert werden kann, wie auch die dargestellten Entwicklungsspielräume bis zum Jahr 2020 verdeutlichen. Ansonsten entsteht die Gefahr, dass die damit verbundene zusätzliche Konkurrenz - entgegen den für die Prognose getroffenen Annahmen - auch zu einer Verdrängung bestehenden Einzelhandels führen könnte.

Allerdings kann die Realisierung eines konkreten Projektes (ab einer bestimmten Größe) auch eine **angebotsseitige** Änderung bedeuten: Durch die damit zunehmende Attraktivität des Einzelhandels kann es dazu kommen, dass auch die Kaufkraftzuflüsse nach Duisburg bzw. die Kaufkraftbindung gesteigert werden. Entsprechend kann bei der Realisierung eines neuen Projektes nicht einfach die neu realisierte Verkaufsfläche vom prognostizierten Entwicklungsspielraum abgezogen werden.

3.6.2.2 Verkaufsflächenpotenziale nach Zentrenrelevanz: Räumliche Verteilung des nachfrageseitigen Entwicklungsspielraumes

Die in Kap. 3.6.2.1 dargestellten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume für den gesamten Einzelhandel sind nur bedingt von Interesse. Wesentlich bedeutsamer ist die Frage, an welchen Stellen die räumliche Realisierung dieses Entwicklungsspielraumes erfolgen sollte (vgl. Kap. 3.7.4.).

Bei der räumlichen Verteilung des für Duisburg insgesamt ermittelten Spielraumes sind insbesondere die Zielsetzungen einer Funktionsstärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches und der weiteren zentralen Versorgungsbereiche sowie der Erhaltung und Stärkung der Nahversorgung zu berücksichtigen (vgl. Kap. 3.5). Entsprechend diesen Zielen sollte an nicht integrierten Standorten auch künftig kein zentrenrelevanter Einzelhandel (vgl. Kap. 3.7.1) zugelassen werden (vgl. Kap. 3.7.3).

Um aufzuzeigen, für welche Standortbereiche der prognostizierte Flächenspielraum genutzt werden kann, ist im Folgenden dargestellt, wie sich der prognostizierte Entwicklungsspielraum überschlägig auf die nahversorgungsrelevanten Sortimente (kurzfristiger Bedarf), die sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (mittelfristiger Bedarf und Teile des langfristigen Bedarfes) sowie auf die nicht zentrenrelevanten Sortimente verteilt.

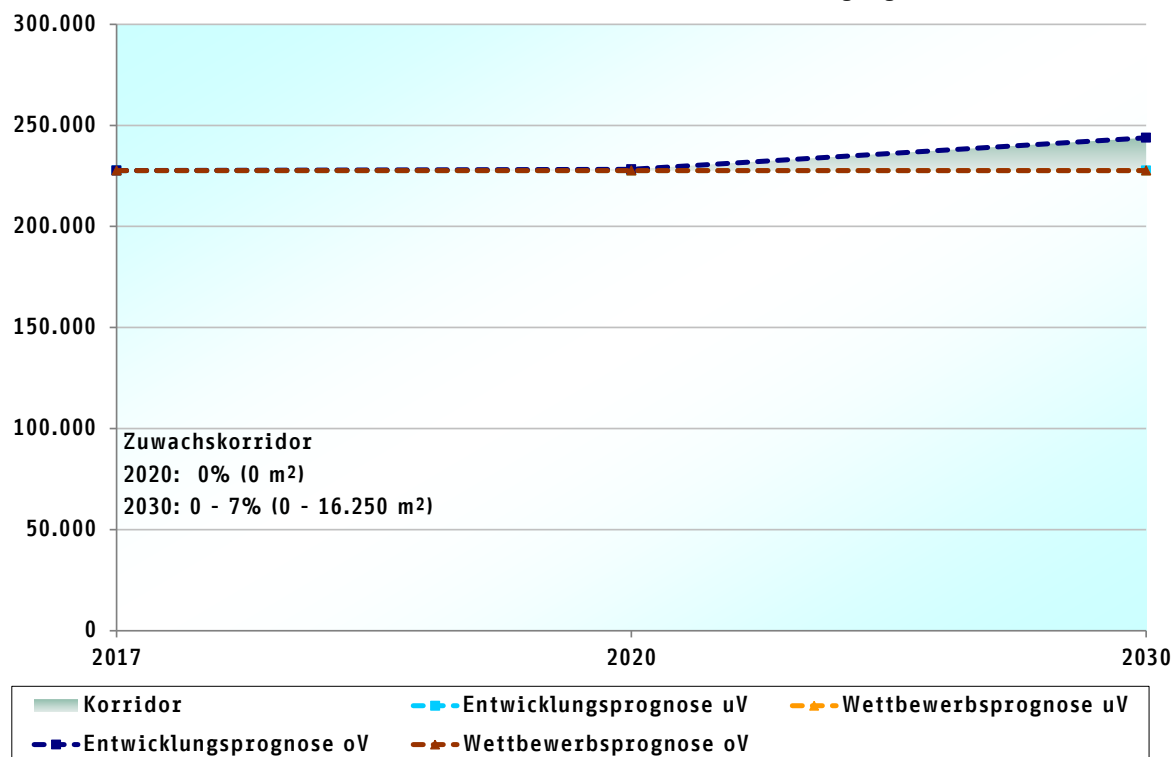
Im Bereich der **nahversorgungsrelevanten Sortimente** ergibt sich bis 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. bis zu 16.250 m² (obere Variante der Entwicklungsprognose). Davon entfallen mit rd. 11.125 m² gut zwei Drittel auf das Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, was etwa bis zu zehn zusätzlichen Lebensmittelbetrieben bis zum Jahr 2030 entspricht (wobei der Spielraum zumindest teilweise auch durch Erweiterungen im Bestand in Anspruch genommen werden kann). Nach der unteren Variante der Entwicklungsprognose besteht hingegen kein Entwicklungsspielraum



für die nahversorgungsrelevanten Sortimente. Demzufolge ist bei schlechterer Entwicklung der Parameter des Prognoserahmens im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, das für die Grund-/ Nahversorgung im besonderen Maße von Bedeutung ist, keine wettbewerbsneutrale Ansiedlung zusätzlicher Angebote möglich.

Im Sortiment Drogerie/ Parfümerie ist nach der oberen Variante der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von 2.675 m² zu verzeichnen, was unter Berücksichtigung der Betreiberanforderungen hinsichtlich der Verkaufsfläche etwa vier bis fünf zusätzlichen Drogeriemärkten entspricht. In der unteren Variante besteht auch in diesem Sortiment kein Entwicklungsspielraum für eine wettbewerbsneutrale Ansiedlung eines zusätzlichen Drogeriemarktes.

Abb. 21: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nahversorgungsrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

In der Wettbewerbsprognose ist bis zum Jahr 2030 für die Gesamtheit der nahversorgungsrelevanten Sortimente unabhängig der Prognoseannahmen kein Entwicklungsspielraum zu verzeichnen.

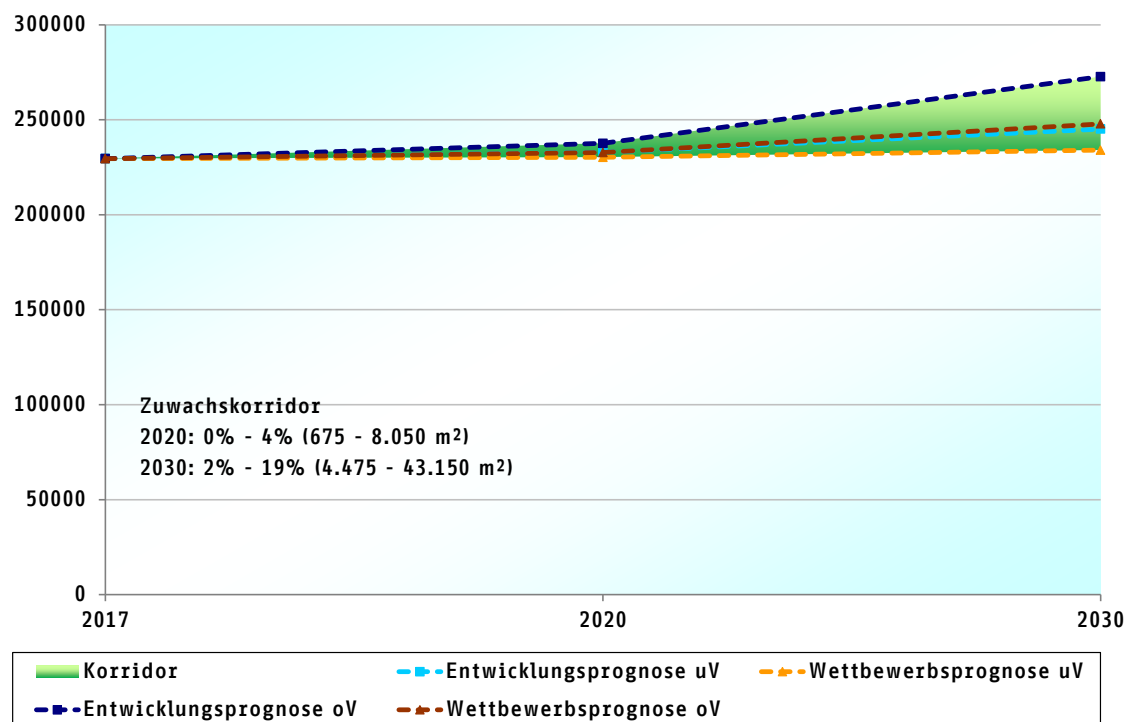
Insgesamt betrachtet steht bei einer positiven Kaufkraft- und Einwohnerentwicklung sowie bei zumindest gleichbleibender Kaufkraftbindung in den für die Grund-/ Nah-

versorgung wesentlichen Sortimenten Nahrungs-/ Genussmittel und Drogerie/ Parfümerie ein signifikanter, gleichwohl begrenzter Entwicklungsspielraum zur Verfügung. Dieser sollte möglichst wohnortnah realisiert werden. Bei schlechterer Entwicklung der Rahmenbedingungen muss hingegen vorrangig auf den Erhalt der bestehenden Angebote geachtet werden.

Im Bereich der **sonstigen zentrenrelevanten Sortimente** entsteht bis zum Jahr 2030 ein Entwicklungsspielraum von rd. 15.550 bis 43.150 m² (untere bzw. obere Variante der Entwicklungsprognose; vgl. Abb. 22). Die Wettbewerbsprognose ergibt bis 2030 einen Entwicklungsspielraum von rd. 4.475 bis 18.300 m².

Entsprechende Angebote sollten vorrangig in der Innenstadt untergebracht werden (vgl. Kap. 3.7.3).

Abb. 22: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - sonstige zentrenrelevante Sortimente



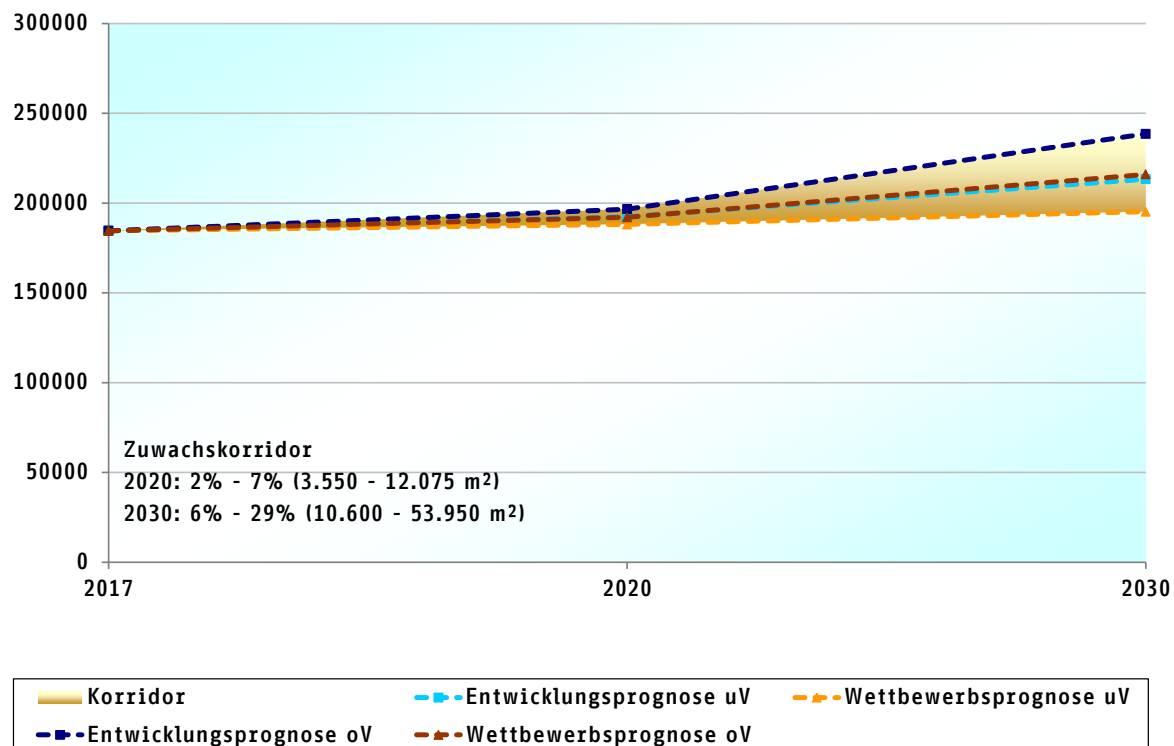
Quelle: eigene Berechnung, Legenderklärung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Wird dieser Entwicklungsspielraum mit der derzeitigen Verkaufsfläche des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt (rd. 101.675 m²) verglichen, so zeigt sich, dass insbesondere hinsichtlich des Wertes der oberen Variante der Entwicklungsprognose die Frage der Ansiedlung und Unterbringung zusätzlicher Betriebe zu klären ist, um das Potenzial für die Stärkung der Innenstadt von Duisburg zu nutzen.



Im Bereich der **nicht zentrenrelevanten Sortimente** (v.a. bau-/ gartencenterspezifische Sortimente und Möbel) ergibt sich bis zum Jahr 2030 nach der Entwicklungsprognose ein Entwicklungsspielraum von rd. 28.775 bis 53.950 m². Bei einem nicht vorhersehbaren Einbruch der Kaufkraftbindung nach den Annahmen der Wettbewerbsprognose reduziert sich dieser auf rd. 10.600 bis 31.400 m².

Abb. 23: Potenzialkorridore in m² nach Zentrenrelevanz - nicht zentrenrelevante Sortimente



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: uV (untere Variante), oV (obere Variante)

Zwar ist bei diesem Teil des Entwicklungsspielraumes die räumliche Komponente von nachgeordneter Bedeutung, aber bei einer Ansiedlung außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche, insbesondere an nicht integrierten Standorten, ist auf die häufig von Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment angebotenen zentrenrelevanten Randsortimente zu achten (vgl. Kap. 3.7.3.2).

3.6.2.3 Verkaufsflächenprognose auf Ebene der Stadtbezirke

Zusätzlich zur gesamtstädtischen Entwicklungsprognose wurde für jeden Stadtbezirk eine entsprechende Entwicklungsprognose erstellt. Dabei wurden in den nahversorgungsrelevanten Sortimenten und in den nicht zentrenrelevanten Sortimenten einheitliche Zielbindungsquoten angesetzt, wobei die Zielbindungsquoten der gesamt-

städtischen Prognose herangezogen wurden. Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wurden hingegen für den Stadtbezirk Mitte deutlich höhere Zielbindungsquoten unterstellt als für die restlichen Stadtbezirke⁴⁵, da dem innerstädtischen zentralen Versorgungsbereich in diesen Sortimenten eine besondere Versorgungsfunktion zukommt.

Bei der Betrachtung der Prognoseergebnisse auf der Ebene der einzelnen Stadtbezirke werden die Unterschiede in der Einzelhandelsversorgung in den Stadtbezirken deutlich. In Abb. 24 sind die Verkaufsflächenspielräume nach der Entwicklungsprognose bis 2030 differenziert nach Zentrenrelevanz für die Duisburger Stadtbezirke dargestellt. Dabei zeigt sich beispielsweise im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente für das - differenziert dargestellte - Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel, dass mit Ausnahme des Stadtbezirks Walsum in allen Bezirken lediglich in der oberen Variante geringfügige Entwicklungsspielräume bestehen.

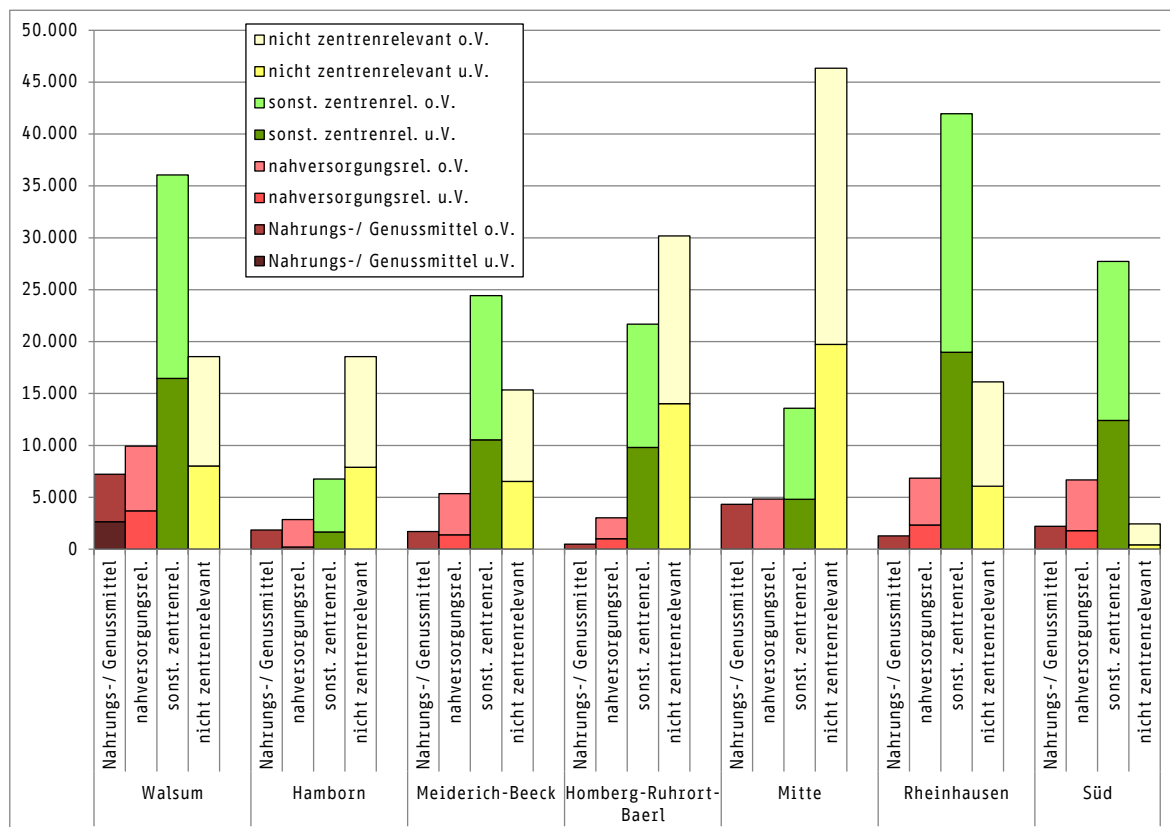
Insgesamt betrachtet besitzen die Ergebnisse der Verkaufsflächenprognose auf Stadtbezirksebene nur eine bedingte Aussagekraft:

- Zwar sollte bei den nahversorgungsrelevanten Sortimenten auch auf Stadtbezirksebene langfristig in etwa eine Vollversorgung der Einwohner angestrebt werden. Auf Grund von Betrieben mit einer über Stadtbezirksgrenzen hinausreichenden Ausstrahlung - z.B. SB-Warenhäuser und auch Drogeriemärkte - werden jedoch auch zukünftig Kaufkraftflüsse zwischen den Stadtbezirken bestehen.
- Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten wurden für den Stadtbezirk Mitte, in dem sich der innerstädtische zentrale Versorgungsbereich befindet, deutlich höhere Zielbindungsquoten angesetzt. Auf Grund des geringen Angebotes in einzelnen sonstigen Stadtbezirken sind dort trotz vergleichsweise niedriger Zielbindungsquoten jedoch hohe rechnerische Entwicklungsspielräume zu verzeichnen.
- Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist eine gleichmäßige bzw. einwohnerzahlen-/ kaufkraftberücksichtigende Verteilung des Angebotes auf die einzelnen Stadtbezirke nicht zielführend, da größere/ große Baumärkte, Gartencenter und Möbelhäuser eine Ausstrahlung über den jeweiligen Standortstadtbezirk hinaus verzeichnen.

⁴⁵ Bei der Bildung der Zielbindungsquoten in den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten auf Stadtbezirksebene wurde darauf geachtet, dass die Gesamtheit dieser Zielbindungsquoten mit der jeweiligen Zielbindungsquote der gesamtstädtischen Verkaufsflächenprognose vergleichbar ist.



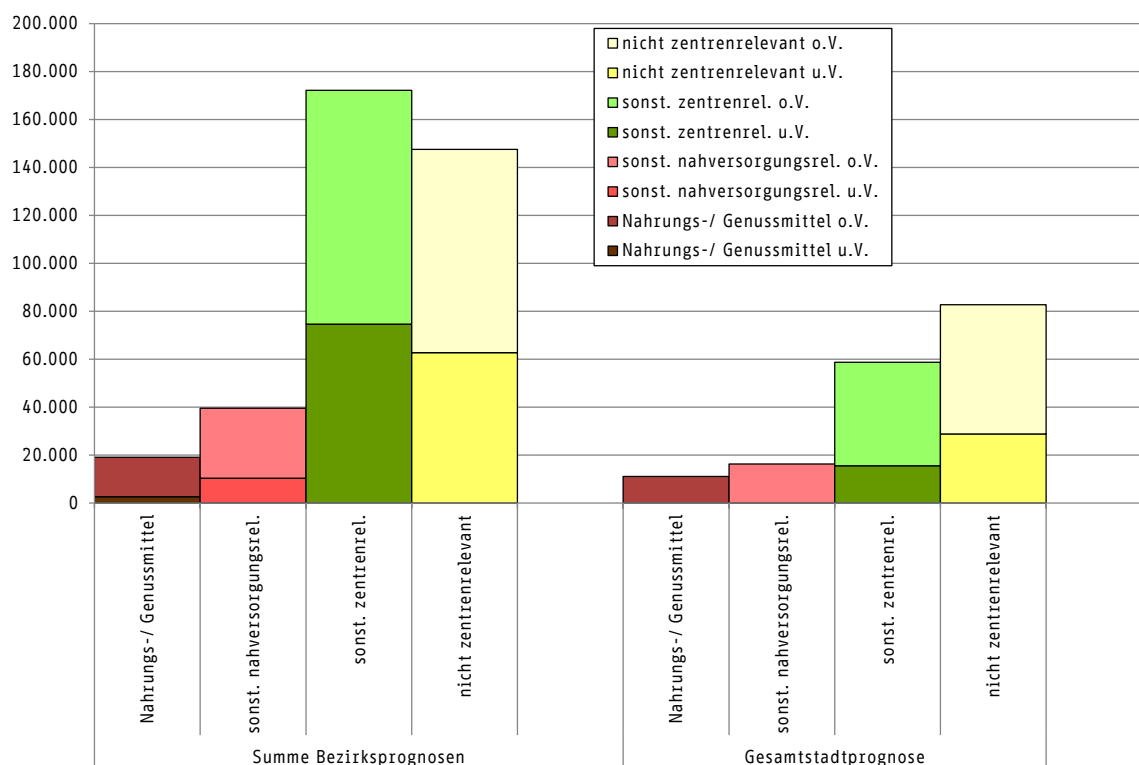
Abb. 24: Verkaufsflächenspielraum Entwicklungsprognose in m² nach Zentrenrelevanz - nach Stadtbezirken



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: u. V. (untere Variante), o. V. (obere Variante)

In der Abb. 25 sind die summierten Verkaufsflächenspielräume der einzelnen Entwicklungsprognosen auf Stadtbezirksebene bis 2030 differenziert nach Zentrenrelevanz dargestellt und den gesamtstädtischen Entwicklungsspielräumen gegenübergestellt. Der Vergleich verdeutlicht, dass die Spielräume auf der gesamtstädtischen Ebene mit insgesamt rd. 44.325 bzw. 124.475 m² deutlich kleiner sind als die Summe der bezirklichen Prognosen mit rd. 150.325 bzw. 227.900 m². Eine Umsetzung der bezirklichen Prognosen bzw. die Ansiedlung entsprechender zusätzlicher Angebote ist nicht zielführend, da dies zu einem Verdrängungswettbewerb führen und somit die in Teilbereichen bestehende Leerstandsproblematik verstärken würde.

Abb. 25: Verkaufsflächenspielraum Entwicklungsprognose in m² nach Zentrenrelevanz - Vergleich von bezirklicher und gesamtstädtischer Prognose



Quelle: eigene Berechnung, Legendenerläuterung: u. V. (untere Variante), o. V. (obere Variante)

3.6.2.4 Fazit Prognoseergebnis

Die Prognoseergebnisse zeigen, dass ein signifikantes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation letztlich nur bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen besteht: Langfristig - d.h. bis zum Jahr 2030 - ist in diesem Fall die wettbewerbsneutrale Ansiedlung von bis zu etwa zehn zusätzlichen Lebensmittelbetrieben und vier bis fünf Drogeriemärkten möglich. Bei einer schlechteren Entwicklung des Rahmens ist hingegen die Sicherung der vorhandenen Angebote von vorrangiger Bedeutung, da kein wettbewerbsneutrales Entwicklungspotenzial vorliegt.

Bei den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten besteht ebenfalls v.a. bei einer positiven Entwicklung der Rahmenbedingungen ein deutlicher Entwicklungsspielraum zur Stärkung des innerstädtischen zentralen Versorgungsbereiches, wobei die räumliche Unterbringung entsprechender Angebote zu klären ist. Bei einer zurückhaltenden bzw. stagnierenden Einwohner-/ Kaufkraftentwicklung und/ oder einem Rückgang der Kaufkraftbindung auf Grund unvorhersehbarer Ereignisse besteht hin-



gegen nur ein deutlich geringeres Potenzial zur Stärkung der Innenstadt (vgl. Tab. A - 9).

Bei den nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass bereits durch eine geplante Möbelhausansiedlung mit rd. 25.000 bis 32.500 m² Verkaufsfläche, ein Großteil des prognostizierten Entwicklungsspielraumes beansprucht wird.

Bei der Realisierung zusätzlicher Verkaufsflächen sollte berücksichtigt werden, dass

- die Prognosewerte lediglich Orientierungswerte darstellen,
- bei der Realisierung von deutlich mehr Verkaufsfläche Umsatzumverteilungen zu erwarten sind,
- Ansiedlungen nahversorgungs- und sonstiger zentrenrelevanter Angebote an städtebaulich "richtigen" Standorten erfolgen sollten und
- eine kurzfristige Realisierung des gesamten bis zum Jahr 2030 ermittelten Entwicklungsspielraumes vermieden werden sollte.

Zu beachten ist weiterhin, dass Duisburg zu anderen regionalen Einzelhandelschwerpunkten wie z.B. Centro Oberhausen, Essen und Düsseldorf in deutlicher Konkurrenz steht.

Entscheidend ist letztlich bei Neuansiedlungen und signifikanten Erweiterungen der richtige Standort bzw. Standorttyp in Abhängigkeit von der Zentrenrelevanz und - bei zentrenrelevanten Sortimenten - der Versorgungsfunktion der in den Bezirken vorhandenen Zentren.

3.7 MAßNAHMENKONZEPT ZUR STÄRKUNG DES EINZELHANDELS IN DER STADT DUISBURG

In diesem Kapitel wird ein planerisches Konzept dargestellt, durch das eine räumliche Lenkung des Einzelhandels ermöglicht und damit ein wichtiger Teil der Zentrenentwicklung langfristig gesichert werden kann. Da nicht jeder Einzelhandel im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bzw. in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden muss/ soll und umgekehrt bestimmte Einzelhandelsangebote in Gewerbegebieten bzw. in überwiegend gewerblich genutzten Gebieten ausgeschlossen werden sollten, ist ein stadtentwicklungspolitischer Rahmen für eine

positive Einzelhandelsentwicklung im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen zu schaffen.

Ein wesentlicher Bestandteil dieses Konzeptes ist die **Sortimentsliste** (vgl. Kap. 3.7.1), die nach der Zentrenrelevanz einzelner Sortimente unterscheidet. Die bestehende Liste wird auf Grundlage der Bestandserfassung und vor dem Hintergrund allgemeiner Kriterien zur Einstufung von Sortimenten überprüft und ggf. angepasst.

Die **Zentrenhierarchie** wird vor dem Hintergrund

- der aktuellen Urteile zu zentralen Versorgungsbereichen, insbesondere zu deren (Mindest-)Versorgungsfunktion, sowie
- der perspektivischen Entwicklungsmöglichkeiten und -erfordernisse der Zentren, auch unter Berücksichtigung eventueller bzw. absehbarer größerer Veränderungen,

überprüft und angepasst. Diese Zentrentypisierung stellt einen wesentlichen Bewertungshintergrund für die zukünftige räumliche Einzelhandelsentwicklung in Duisburg dar. Die **Ansiedlungsleitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung** (vgl. Kap. 3.7.3) zeigen auf, an welchen Standorttypen zukünftig Ansiedlungs- und Erweiterungsvorhaben mit nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten (Haupt-)Sortimenten zulässig sind.

Auf Grundlage der dargestellten allgemeinen Trends der betrieblichen und räumlichen Einzelhandelsentwicklung, der Ist-Situation sowie vor dem Hintergrund der Ziele des abgeleiteten quantitativen Entwicklungspotenzials und der auf den Zielen basierenden Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung werden beispielhaft **Entwicklungsoptionen für die Zentren** (vgl. Kap. 3.7.4) abgeleitet. Diese sollen die spezifischen Erfordernisse des Einzelhandels berücksichtigen und die dargestellten Ziele unterstützen. Räumliche und quantitative einzelhandelsbezogene Entwicklungsmöglichkeiten für die Zentren sind wesentliche Voraussetzungen für das Verfolgen eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.

Neben den Entwicklungsmöglichkeiten für die Zentren wird die Entwicklungsfähigkeit von bestehenden/ planerischen **Einzelhandelskonzentrationen** bzw. **Sonderstandorten** in Duisburg bewertet vgl. 3.7.4.2 sowie die (grundsätzlichen) konzeptionellen Möglichkeiten zur **Verbesserung der Nahversorgungssituation** (vgl. Kap. 3.7.4) dargestellt.



Ergänzend wird ein **Verfahrensvorschlag** dargelegt, welcher ein verwaltungstechnisches und politisches Umsetzen des Planungskonzeptes ermöglicht (vgl. Kap. 3.7.5). Auf Grund der Erfahrungen aus vergleichbaren Untersuchungen werden weiterhin Formulierungen für bauplanungsrechtliche Festsetzungen in B-Plänen vorgeschlagen.

3.7.1 Überprüfung der Sortimentsliste

Im Rahmen der Ansiedlungsleitsätze für die künftige räumliche Einzelhandelsentwicklung (vgl. Kap. 3.7.3) sind die Kategorien nahversorgungsrelevante, sonstige zentrenrelevante und nicht zentrenrelevante Sortimente bedeutsam. Als Basis für die räumliche Beschränkung der Genehmigungsfähigkeit von Einzelhandelsvorhaben ist es notwendig, eine Sortimentsliste zu erstellen, welche die Sortimente entsprechend differenziert⁴⁶.

Für die räumliche Lenkung der Einzelhandelsentwicklung ist zu beachten, dass die Übertragung einer allgemeinen Sortimentsliste rechtlich nicht ausreichend ist. Dies entspricht der Maßgabe und den Erkenntnissen, nach denen das Büro Dr. Acocella seit seinem Bestehen (1993) arbeitet.

In Nordrhein-Westfalen ist durch den Landesentwicklungsplan vorgegeben, welche Sortimente zentrenrelevant bzw. nahversorgungsrelevant sind. Darüber hinaus kann die jeweilige Gemeinde weitere Sortimente als zentrenrelevant festlegen⁴⁷.

Eine solche "ortstypische" Sortimentsliste liegt für die Stadt Duisburg mit dem Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 bereits vor. Diese wurde vor dem Hintergrund der aktuellen Verteilung der Sortimente in Duisburg überprüft und angepasst.

3.7.1.1 Kriterien

Auf Grund zahlreicher Erfahrungen hat sich für die Zuordnung der Sortimente der folgende Kriterienkatalog herausgebildet:

Sonstige zentrenrelevante Sortimente sind Sortimente, die

- wöchentlich nachgefragt werden;
- eine bestimmte Funktion am Standort erfüllen - z.B. als Frequenzbringer;
- vom Kunden gleich mitgenommen werden können ("Handtaschensortiment");

⁴⁶ Vgl. Birk (1998), a.a.O., S 288.

⁴⁷ Vgl. Landesentwicklungsplan NRW, Ziel 6.5-2

- einer zentralen Lage bedürfen, weil sie auf Frequenzbringer angewiesen sind;
- Konkurrenz benötigen, um ein entsprechendes Absatzpotenzial zu erreichen;
- für einen attraktiven Branchenmix notwendig sind;
- in den zentralen Versorgungsbereichen am stärksten vertreten sind.

Nahversorgungsrelevante Sortimente

- sind zentrenrelevante Sortimente, die täglich bzw. häufig und periodisch nachgefragt werden;
- dienen der fußläufigen, wohnungsnahen Grundversorgung; eine Ansiedlung außerhalb des zentralen Versorgungsbereiches - aber innerhalb von Wohnlagen - kann daher sinnvoll sein;
- sind immer auch zentrenrelevant, sonstige zentrenrelevante Sortimente sind hingegen nicht nahversorgungsrelevant.

Nicht zentrenrelevant dagegen sind vor allem Sortimente, die

- die zentralen Standorte nicht prägen;
- auf Grund ihrer Größe und Beschaffenheit bzw. wegen der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes überwiegend an gewerblichen Standorten angeboten werden (z.B. Baustoffe);
- auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes nicht für zentrale Lagen geeignet sind (z.B. Möbel);
- eine geringe Flächenproduktivität aufweisen.

Neben funktionalen Bedeutungen einzelner Sortimente wird *auch* die momentane räumliche Verteilung des Angebotes in Duisburg herangezogen. Dabei dürfen, städtebaulich begründet, auch solche Sortimente als zentrenrelevant eingestuft werden, die heute nicht mehr/ noch nicht in den zentralen Versorgungsbereichen zu finden sind: Solche Sortimente können an Standorten außerhalb mit dem Ziel ausgeschlossen werden, eventuelle Neuansiedlungen zwecks Steigerung oder Erhaltung der Attraktivität den Zentren zuzuführen⁴⁸.

⁴⁸ Vgl. BVerwG: Beschluss vom 10.11.2004, Az. 4 BN 33/04.



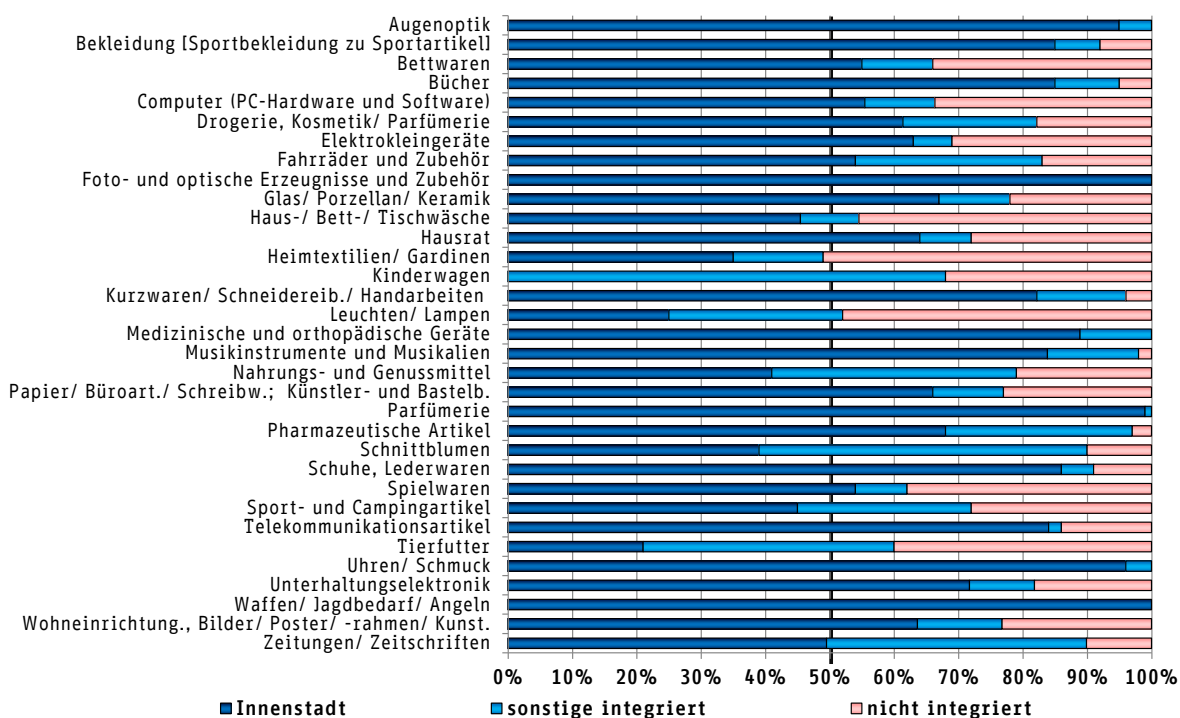
3.7.1.2 Räumliche Verteilung der Sortimente in Duisburg

Zur Ableitung einer stadtspezifischen Sortimentsliste wird nachfolgend die derzeitige räumliche Verteilung der in Duisburg vorhandenen Sortimente dargestellt.

Verteilung zentrenrelevanter Sortimente

Die Standortverteilung der, gemäß der alten Sortimentsliste zentrenrelevanten, Sortimente in Duisburg, ist in Abb. 26 dargestellt. Es wird deutlich, dass sich die meisten zentrenrelevanten Sortimente mehrheitlich innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt, den sonstigen Zentren sowie an sonstigen integrierten Standorten befinden.

Abb. 26: Verkaufsflächenverteilung der zentrenrelevanten Sortimente nach Standorttypen



Quelle: eigene Erhebung 2017; eigene Berechnungen

Lediglich das Sortiment **Heimtextilien/ Gardinen** ist zu mehr als 50% an nicht integrierten Standorten vorzufinden und wäre damit rein rechnerisch als nicht zentrenrelevantes Sortiment einzustufen. Auf Grund der oben beschriebenen Kriterien von zentrenrelevanten Sortimenten (Handtaschensortiment, wichtig für einen attraktiven Branchenmix) und der Zuordnung der Sortimente als zentrenrelevant im vorangegangenen Konzept, wird empfohlen, das genannte Sortiment weiterhin als zentrenrelevant einzustufen.

Außerdem ist die räumliche Verteilung der Sortimente **Tierfutter, Haus-/ Bett-/ Tischwäsche, Kinderwagen** und **Leuchten/ Lampen** rechnerisch unklar.

Wie bereits in der bestehenden Sortimentsliste wird die Sortimentsgruppe **Zooartikel** nach **Tiernahrung (ohne Großgebinde ab 10 kg)** und **Tiernahrung (Großgebinde ab 10 kg)** sowie **lebende Tiere, Tiermöbel** unterschieden. Das Teilsortiment **Tiernahrung (ohne Großgebinde ab 10 kg)** wird jedoch - gerade im Hinblick auf den demografischen Wandel - als nahversorgungsrelevantes Sortiment eingestuft: Haustieren kommt gerade im Hinblick auf die zunehmende Zahl älterer Menschen und der Single-Haushalte häufig eine soziale Funktion als "Ansprechpartner" zu. Demgegenüber werden die Teilsortimente **Tiernahrung (Großgebinde ab 10 kg)** und **lebende Tiere, Tiermöbel** wegen des hohen Flächenbedarfes (u.a. durch Auflagen für artgerechte Haltung), der i.d.R. geringen Flächenleistung und der räumlichen Verteilung als nicht zentrenrelevant eingestuft.

Haus-/ Bett-/ Tischwäsche sollte weiterhin als zentrenrelevant eingestuft werden, da es für einen attraktiven Branchenmix wichtig ist und zudem vom Kunden gleich mitgenommen werden kann. Die Sortimente **Leuchten/ Lampen** (sind als Randsortimente zum festen Bestandteil von großflächigen Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment geworden) und **Kinderwagen** (auf Grund ihres hohen Flächenbedarfes) sollten hingegen zukünftig als nicht zentrenrelevant eingestuft werden.

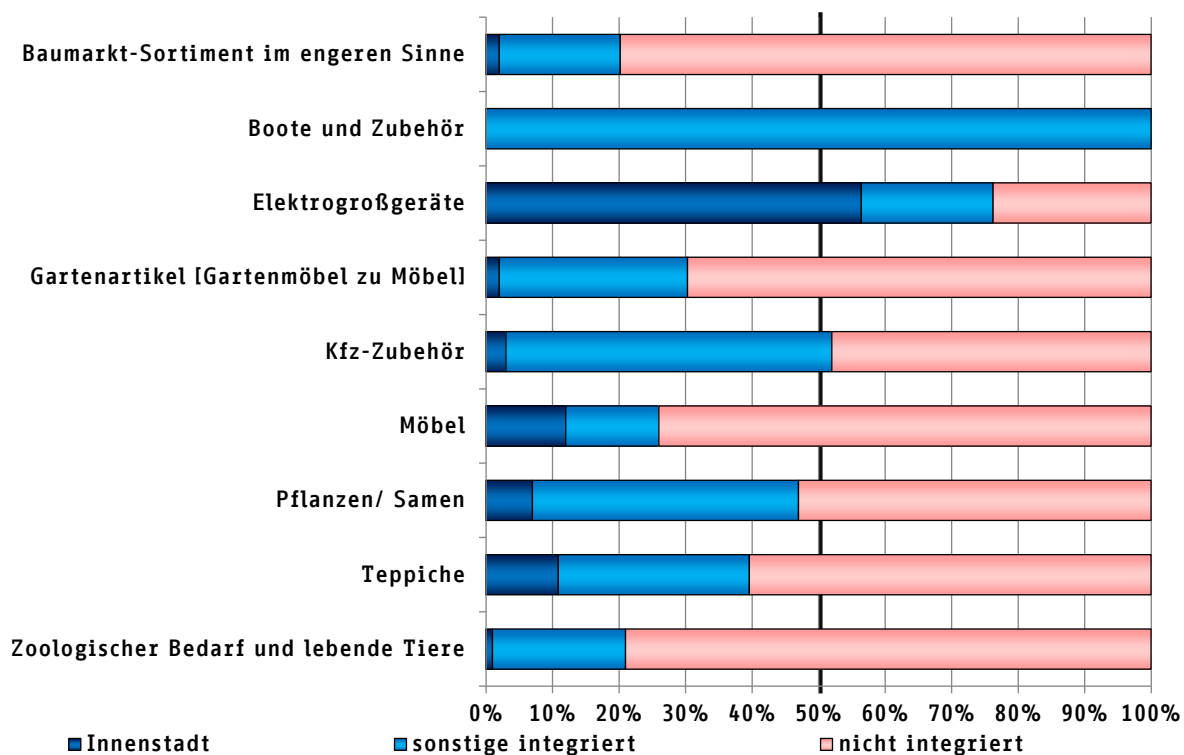
Fahrräder sind, bezogen auf die Verkaufsfläche, überwiegend in den Zentren bzw. an integrierten Standorten zu finden. Angesichts der zunehmenden Funktionsverluste der kleineren Zentren und der rückläufigen Sortimentsvielfalt in den Zentren allgemein wird aus Gutachtersicht eine Zuordnung der Fahrräder zu den sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten empfohlen. Nach Auswertung und Abwägung der Stellungnahmen der öffentlichen Beteiligung wird jedoch das Sortiment **Fahrräder und -zubehör** den nicht zentrenrelevanten Sortimenten zugeordnet.

Verteilung üblicherweise nicht zentrenrelevanter Sortimente

Abb. 27 zeigt die Verteilung der nicht zentrenrelevanten Sortimente. Dabei ist festzustellen, dass fast alle, der üblicherweise als nicht zentrenrelevant eingestuftten Sortimente funktionsadäquat an nicht integrierten Standorten angesiedelt sind.



Abb. 27: Verkaufsflächenverteilung nicht zentrenrelevanter Sortimente nach Standorttypen



Lediglich die Sortimente **Boote und Zubehör** sowie **Elektrogroßgeräte** werden derzeit überwiegend innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche bzw. an sonstigen integrierten Standorten angeboten. Auf Grund des hohen Flächenbedarfes dieser Sortimente und der Notwendigkeit eines Pkw-Transportes wird jedoch empfohlen diese weiterhin als nicht zentrenrelevant einzustufen.

Die Sortimentsliste stellt einen Vorschlag dar und unterliegt dem Abwägungsvorbehalt des Rates; eine Abweichung vom gutachterlichen Vorschlag ist prinzipiell möglich, jedoch inhaltlich zu begründen. Dabei sind "Umstufungen" von als nicht zentrenrelevant vorgeschlagenen Sortimenten in die Kategorie zentrenrelevante Sortimente relativ unproblematisch, da dies eine politische Willensbekundung darstellt.

Tab. 6: Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Duisburg"

Zentrenrelevante Sortimente	Nicht zentrenrelevante Sortimente
<ul style="list-style-type: none"> • Augenoptik • Bekleidung/ Wäsche • Bettwaren • Bücher • Computer (PC-Hardware und -Software) • Elektrokleingeräte • Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör • Glas/ Porzellan/ Keramik • Haus-/ Bett-/ Tischwäsche • Hausrat • Heimtextilien/ Gardinen • Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche • Medizinische und orthopädische Geräte • Musikinstrumente und Musikalien • Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Künstler-/ Bastelbedarf • Parfümerie • Schuhe, Lederwaren • Spielwaren • Sportart. inkl. Sportbekleidung/ -schuhe und Campingartikel • Telekommunikationsartikel • Uhren/ Schmuck • Unterhaltungselektronik inkl. Medien • Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln • Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände 	<ul style="list-style-type: none"> • Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne: <ul style="list-style-type: none"> ○ Bad-, Sanitäreinrichtungen und Zubehör ○ Bauelemente, Baustoffe ○ Beschläge, Eisenwaren ○ Farben, Lacke ○ Fliesen ○ Kamine, (Kachel-)Öfen ○ Installationsmaterial ○ Werkzeuge • Boote und Zubehör • Elektrogroßgeräte • Fahrräder und Zubehör • Gartenartikel • Leuchten/ Lampen • Kfz-Zubehör • Kinderwagen • Möbel • Pflanzen/ Samen • Teppiche, Vorhänge, Bodenbeläge, Tapeten • Zoologischer Bedarf und lebende Tiere
Nahversorgungsrelevante Sortimente	
<ul style="list-style-type: none"> • Schnittblumen • Drogerie, Kosmetik • Nahrungs-/ Genussmittel • Pharmazeutische Artikel • Tierfutter • Zeitungen/ Zeitschriften 	

Quelle: gutachterlicher Vorschlag⁴⁹

Sortimentsliste mit Bezeichnungen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige (WZ 2008): vgl. Tab. A - 10

3.7.2 Zentrenhierarchie

Für die zukünftige Einzelhandelsentwicklung der Stadt Duisburg wurde eine Zentrenhierarchie auf folgender Grundlage entwickelt:

⁴⁹ Da immer neue Artikel angeboten werden, kann die Sortimentsliste nicht abschließend sein. Es hat sich bisher gezeigt, dass alle „neuen“ Artikel einem bestehenden Sortiment zugeordnet werden konnten. Grundsätzlich muss aber gelten, dass jedes neue Sortiment zunächst als zentrenrelevant eingestuft wird.



- Der Zentrenhierarchisierung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg aus dem Jahr 2010,
- der derzeitigen städtebaulich-funktionalen Bestandssituation und den Entwicklungsperspektiven der Zentren,
- der aktuellen gesamtstädtischen Angebots- und Nachfragesituation im Einzelhandel sowie
- der prognostizierten Verkaufsflächenentwicklungsspielräume.

Auf Grund der unterschiedlichen aktuellen und zukünftig zu entwickelnden Versorgungsfunktionen für die Zentren wird weiterhin ein mehrstufiges Zentralsystem angewendet mit:

- Hauptzentrum
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Für alle Zentren wurde auf Grundlage der Erhebung eine quantitative Voreinstufung unter Berücksichtigung folgender Kriterien durchgeführt:

- Anzahl Einzelhandelsbetriebe insgesamt und Anzahl großflächiger Betriebe
- Gesamtverkaufsfläche
- Anteil Verkaufsfläche nahversorgungsrelevante Sortimente
- Anteil Verkaufsfläche sonstige zentrenrelevante Sortimente

Auf Basis dieser Voreinstufung wurden die Zentren, unter Berücksichtigung der Begehungsergebnisse, bewertet. Folgende Kriterien wurden dabei herangezogen:

- Anzahl und Größe Lebensmittelbetriebe
- siedlungsstrukturelle Lage und sonstige Nutzungen (Wohnen/ Kultur/ Gewerbe)
- Nutzungsdichte und Gesamterscheinungsbild
- Gebäudequalität und Gestaltung öffentlicher Raum
- verkehrliche Situation
- Vorhandensein von Potenzialflächen
- Anzahl Dienstleistungen
- Art der Dienstleistungen (medizinischer Bereich, Gastronomie, öffentliche Dienstleistungen).

Auf Grundlage dieser Analysen und Bewertungen erfolgte eine Zuordnung der Zentren zu den jeweiligen Zentrenstypen. Deren Merkmale sind in Tab. 7 aufgeführt.

Die Zentrenstruktur der Stadt Duisburg insgesamt hat sich seit 2010 verändert. Im Rahmen einer Vor-Ort-Begehung zur Überprüfung der "alten" Zentrenabgrenzungen wurde deutlich, dass vor dem Hintergrund der Kriterien zur Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche (vgl. Kap. 3.7.1.1) einige Zentren hinsichtlich ihrer Funktion anders zu bewerten sind. Zudem wurden die bestehenden Abgrenzungen vor dem Hintergrund der aktuellen Urteile (gleichsam parzellenscharf) sowie der aktuellen städtebaulichen und funktionalen Situation überprüft und entsprechend angepasst. Demnach sind einige Zentren anders einzustufen; zwei Nahversorgungszentren erfüllen die Kriterien zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr.

Die Duisburger Innenstadt stellt auf Grund ihres umfassenden und vielfältigen Einzelhandelsangebotes und der Funktionsvielfalt insgesamt das Zentrum auf der obersten Hierarchiestufe (Hauptzentrum) dar. Alle anderen Zentren weisen ein mit Abstand deutlich geringeres Angebot auf.

Das im Einzelhandels- und Zentrenkonzept von 2010 als gemeinsames Zentrum dargestellte Hauptzentrum Hamborn-Marxloh wird nicht mehr als Hauptzentrum eingestuft. Die gemeinsame Betrachtung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn-Marxloh ist weder städtebaulich noch funktional gerechtfertigt. Beide Zentren, also Hamborn und Marxloh, können auf Grund ihrer funktionalen Ausstattung und ihrer städtebaulichen Gestalt kein Hauptzentrum sein. Eine wesentliche Ausdehnung der beiden Zentren, die z.B. den Standort der Rhein-Ruhr-Halle miteinbezieht, ist städtebaulich und funktional nicht zu begründen. Insbesondere hinsichtlich Verkaufsfläche und Betriebszahl erfüllen beide Zentren die Kriterien eines Nebenzentrums und werden dementsprechend eingestuft.

Das Nahversorgungszentrum Neumühl soll zukünftig als Nebenzentrum eingestuft werden, da ein entsprechendes Einzelhandelsangebot hinsichtlich Betriebszahl, Gesamtverkaufsfläche und zentrenrelevanter Sortimente vorhanden ist. Auch die städtebauliche Situation mit Fußgängerzone und Platzbereichen trägt dazu bei.



Tab. 7: Merkmale der Zentrentypen in Duisburg

	Hauptzentrum	Nebenzentrum	Nahversorgungszentrum
Einzugsbereich	gesamstädtisch/ überörtlich	stadtteilübergreifend	Wohnumfeld/ Stadtteil
Angebots-schwerpunkte	innerstädtische Leitsortimente sowie Nahrungs-/ Genussmittel	nahversorgungsrelevante Sortimente sowie relativ breites Angebot sonst. zentrenrelevanter Sortimente	Nahrungs-/ Genussmittel, in geringem Umfang sonst. zentrenrelevante Sortimente
Betriebszahl	mehr als 300 Betriebe (in der Innenstadt)	mehr als 30 bis 50 Betriebe	bis 30 Betriebe
Betriebsgrößenvielfalt	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)
Betriebstypenmix	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. einzelhandelsnahes Dienstleistungsangebot, z.T. auch medizinische und Finanzdienstleistungen, tlw. einfache Gastronomie

Auch das Nahversorgungszentrum Neudorf soll entsprechend dem vorhandenem Einzelhandelsangebot mit entsprechender Betriebszahl, Gesamtverkaufsfläche und Anteil zentrenrelevanter Sortimente als Nebenzentrum eingestuft werden.

Weiterhin soll das Nahversorgungszentrum Wanheimerort als Nebenzentrum eingestuft werden. Neben einem entsprechenden Einzelhandelsangebot mit einem hohen Anteil zentrenrelevanter Sortimente ist hier auch die, durch die Fußgängerzone geprägte, gute städtebauliche Situation ausschlaggebend (vgl. Kap. 8.7).

Das Nahversorgungszentrum Röttgersbach erfüllt hingegen die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches nicht mehr. Die Verkaufsfläche wird im Wesentlichen durch einen großflächigen Betrieb geprägt (großer Supermarkt). Weiterhin ist die Anzahl der Betriebe sehr gering, das Angebot zentrenrelevanter Sortimente ist sehr begrenzt sowie auch der Umfang zentrenergänzender Funktionen (vgl. Kap. 5.5).

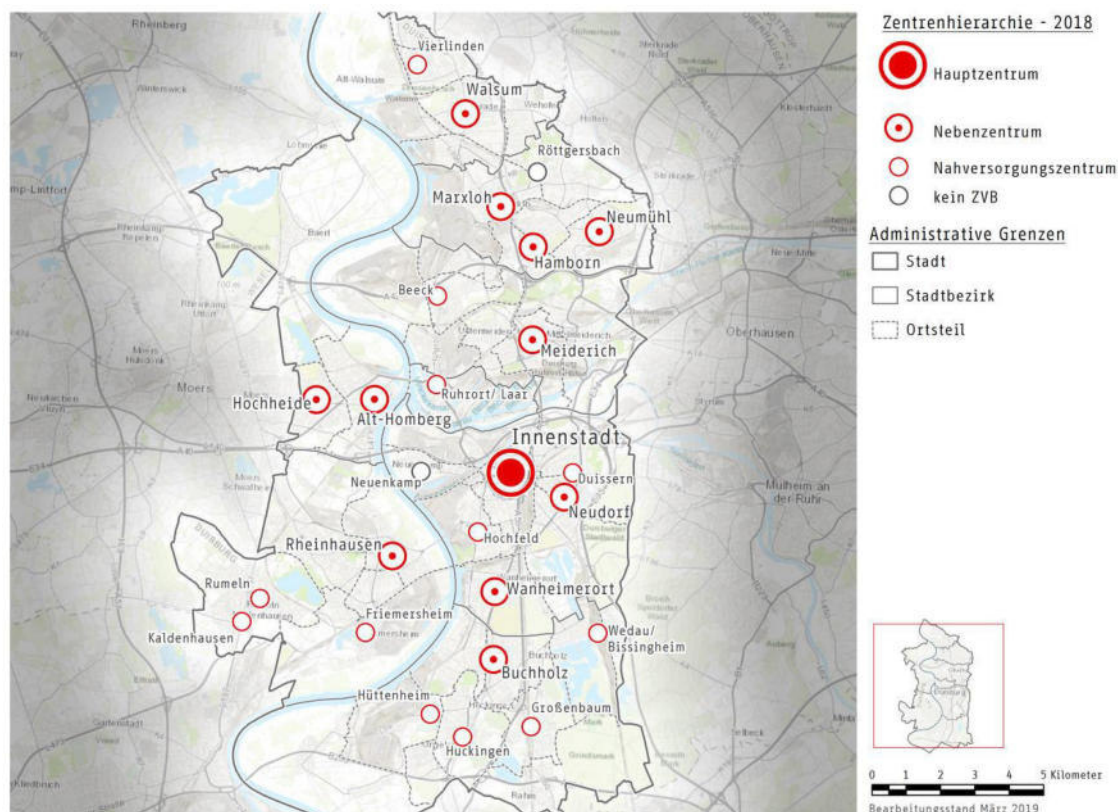
Auch das Nahversorgungszentrum Neuenkamp erfüllt die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches auf Grund des insgesamt geringfügigen Angebotes nicht. Insbesondere das Lebensmittelangebot beschränkt sich im Wesentlichen auf einen nicht großflächigen Lebensmitteldiscounter (vgl. Kap. 8.6).

In Karte 8 ist die neue Zentrenhierarchie dargestellt⁵⁰. Demnach gibt es neben der Innenstadt als Hauptzentrum 11 Nebenzentren und 11 Nahversorgungszentren. Eine detaillierte Beschreibung der einzelnen Zentren erfolgt in den Kapiteln 4 bis 10.

⁵⁰ Das Nahversorgungszentrum Kaldenhausen wurde nachträglich nach Auswertung und Abwägung der öffentlichen Beteiligung hinzugefügt, obwohl das vorhandene Angebot für ein Nahversorgungszentrum vergleichsweise gering ist.



Karte 8: Zentrenhierarchie Duisburg 2018



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

3.7.3 Ansiedlungsleitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Um die in Kap. 3.5 aufgeführten Ziele zu erreichen, werden als Strategie zur langfristigen Sicherung der Versorgungsstrukturen für künftige Einzelhandelsansiedlungen Ansiedlungsleitsätze zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung vorgeschlagen.

Dabei erfolgte eine deutliche Überarbeitung der bisher angewandten Ansiedlungsleitsätze (Leitlinien für die künftige Einzelhandelsentwicklung) unter Berücksichtigung der rechtlichen Rahmenbedingungen, insb. auch des Landesentwicklungsplans Nordrhein-Westfalen, der letztlich einen engen Rahmen für den Umgang mit Einzelhandelsansiedlungen vorgibt.

In Tab. 8 ist in einer Matrix dargestellt, welche Vorhaben an welchen Standorten angesiedelt werden können. Eine Unterscheidung erfolgt nach dem Sortiment und der Größe der ansiedlungs- oder erweiterungswilligen Betriebe.



Tab. 8: Standortkatalog nach den Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung

Zentrenrelevanz	Nahversorgungsrelevanter Einzelhandel			sonst. zentrenrelevanter Einzelhandel			nicht zentrenrelevanter Einzelhandel	
	Laden	nicht großflächig	großflächig	Laden (analog § 4 BauNVO)	nicht großflächig	großflächig	nicht großflächig	großflächig
Hauptzentrum Innenstadt								
Nebenzentrum			standortgerechte Dimension			standortgerechte Dimension		
Nahversorgungszentrum								
sonstiger integrierter Standort		standortgerechte Dimension	nur LM-Betrieb/standortgerechte Dimension					
durch Einzelhandel geprägter nicht integrierter Standort/ Sonderstandort	nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			nur flächenneutrale Modernisierung im Bestand			max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 2.500 m²	
nicht etablierter und nicht integrierter (Einzel-)Standort							vorrangig an bereits geprägten Sonderstandorten; max. 10% zentrenrelevante Randsortimente, max. 2.500 m²	

Grün: der jeweilige Vorhabentypus entspricht an den definierten Standorten grundsätzlich dem Konzept

Gelb: der jeweilige Vorhabentypus kann an den definierten Standorten nach einer Einzelfallprüfung nach dem Konzept möglich sein

Orange: vorrangig an bereits durch Einzelhandel geprägten Sonderstandorten

Rot: der jeweilige Vorhabentypus widerspricht an den definierten Standorten dem Konzept grundsätzlich

Quelle: eigene Darstellung



In Bezug auf den nahversorgungsrelevanten Einzelhandel gibt es neben den Anlagentypen "großflächig" und "nicht großflächig" den Anlagentyp Nachbarschaftsladen (Convenience-Store). Hierbei handelt es sich um einen wohngebietsverträglichen Nahversorger, der die Schwelle zur Großflächigkeit erheblich unterschreitet. Ein Nachbarschaftsladen weist i.d.R. nicht mehr als 400 m² Verkaufsfläche auf⁵¹.

Für die sonstigen Sortimente, die nicht dem kurzfristigen Bedarf zugerechnet werden, dennoch aber der Gebietsversorgung dienen können, bietet sich der Laden i.S.d. § 4 (2) Satz 2 BauNVO als Anlagentyp an.

Die Tabelle ermöglicht somit eine rasche grundsätzliche Bewertung für Planvorhaben im Sinne eines Standortkataloges. Die Inhalte der Matrix werden in den folgenden Kapiteln näher erläutert.

3.7.3.1 Umgang mit zentrenrelevantem Einzelhandel

Ansiedlungsleitsätze: zentrenrelevante Sortimente nur in den zentralen Versorgungsbereichen⁵²

- a) Hauptzentrum Innenstadt: Großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
- b) Nebenzentren: Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig, großflächig nur nach Einzelfallprüfung
- c) Nahversorgungszentren: Nicht großflächige Einzelhandelsbetriebe regelmäßig zulässig
 - Ausnahme: Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig
- d) Ausnahme sonstige integrierte Lagen:
 - Lebensmittelbetriebe bei standortgerechter Dimensionierung ausnahmsweise auch großflächig zulässig⁵³ (nur bei Nahversorgungslücke/ zur Gewährleistung der wohnortnahen Versorgung)

⁵¹ BVerwG: Beschluss vom 08.11.04, AZ 4 BN 39/04.

⁵² Vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen

⁵³ Vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-2: Ausnahmeregelung für Vorhaben mit nahversorgungsrelevantem Kernsortiment

- e) Ausnahme für nicht integrierte Lagen: Zentrenrelevante Sortimente als Randsortimente bis max. 10% der Verkaufsfläche ausnahmsweise zulässig, max. 2.500 m²⁵⁴
- f) Verkaufsstätten von Handwerks-, produzierenden oder verarbeitenden Gewerbebetrieben sind ausnahmsweise auch an anderen Standorten möglich, wenn sie dem Hauptbetrieb flächen- und umsatzmäßig deutlich untergeordnet sind

Die Ansiedlung von großflächigen Einzelhandelsbetrieben mit sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimenten - d.h. auf einer Verkaufsfläche von mehr als 800 m²⁵⁵ - sollte i.d.R. lediglich im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt erfolgen. Damit soll die besondere Versorgungsfunktion des zentralen Versorgungsbereiches erhalten und gestärkt werden. Zudem versorgt in Duisburg beispielsweise ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² - und damit einer Verkaufsfläche an der Schwelle zur Großflächigkeit - und Hauptsortiment Schuhe rechnerisch rd. 17.600 Einwohner, für das Hauptsortiment Sport ist sogar ein rechnerischer Versorgungswert von rd. 22.400 Einwohnern festzustellen. In den Nebenzentren sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment nur nach Einzelfallprüfung bei standortgerechter Dimensionierung ermöglicht werden.

Betriebe unterhalb der Großflächigkeit mit nahversorgungsrelevantem oder sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment können in den Neben- und Nahversorgungszentren angesiedelt werden; bei standortgerechter Dimensionierung auch in einer Größe, die über Läden analog §4 BauNVO hinausgeht.

Läden (nahversorgungsrelevanter Einzelhandel) sind in Neben- und Nahversorgungszentren sowie an sonstigen integrierten Standorten grundsätzlich möglich. Läden analog § 4 BauNVO mit sonstigem zentrenrelevanten Hauptsortiment sind ebenfalls in Neben- und Nahversorgungszentren sowie an sonstigen integrierten Standorten grundsätzlich möglich.

⁵⁴ Vgl. LEP NRW, Ziel 6.5-5: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Standort, relativer Anteil zentrenrelevanter Randsortimente und Grundsatz 6.5-6: Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche zentrenrelevanter Randsortimente

⁵⁵ Entsprechend dem Urteil des Bundesverwaltungsgerichtes vom 24.11.05 ist ein Einzelhandelsbetrieb als großflächig einzuordnen, wenn er eine Verkaufsfläche von 800 m² überschreitet. Ist dies der Fall, ist das Vorhaben nur in Kern- und Sondergebieten zulässig. BVerwG, 4 C 10.04, 4 C 14.04, 4 C 3.05, 4 C 8.05 vom 24.11.05.



An sonstigen integrierten Standorten sowie an nicht integrierten Standorten sollten ansonsten keine Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden⁵⁶. Ausnahmsweise können - im Sinne einer möglichst flächendeckenden Grund-/ Nahversorgung - an sonstigen integrierten Standorten jedoch Betriebe mit nahversorgungsrelevantem Hauptsortiment angesiedelt werden, jedoch nur standortgerecht dimensionierte Betriebe - was bei Lebensmittelbetrieben auch Großflächigkeit bedeuten kann (s.u.) - und nur sofern eine Nahversorgungslücke besteht.

Weiterhin können ausnahmsweise in den Nebenzentren, Nahversorgungszentren sowie an sonstigen integrierten Standorten auch großflächige Lebensmittelbetriebe angesiedelt werden, sofern diese standortgerecht dimensioniert sind und der Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation dienen⁵⁷. Dabei ist jedoch auf eine ausreichende Mantelbevölkerung zu achten⁵⁸. Die Ansiedlung ist im Einzelfall zu prüfen, eine Gefährdung bestehender Strukturen, die zur Nahversorgung der Bevölkerung beitragen, ist zu vermeiden (Schutz der verbrauchernahen Versorgung).

Wie Tab. 9 zeigt, versorgt ein Sportgeschäft mit 50 m² Verkaufsfläche 1.400 Einwohner und ein ebenso großes Uhren- und Schmuckgeschäft 5.300 Einwohner. Mit Hilfe der Tabelle können entsprechende Anfragen im Sinne der standortgerechten Dimensionierung und Gebietsversorgung beantwortet werden. Bei den angegebenen Werten handelt es sich um Orientierungswerte, die eine Prüfung der Verträglichkeit im Einzelfall nicht ersetzen können. Bei Verträglichkeitsprüfungen sind jeweils realitätsnahe worst-case-Werte anzusetzen, die nicht unbedingt vom Mikrostandort abhängen müssen, sondern eher von der spezifischen Leistungsfähigkeit des Betreibers. Die aus Marktanteilskonzepten abgeleiteten Flächenleistungen sind zur Er-

⁵⁶ Auch wenn außerhalb der Zentren in MI-Gebieten (§ 6 BauNVO) i.d.R. Einzelhandel grundsätzlich möglich ist, sollte geprüft werden, ob es stadtentwicklungsplanerisch sinnvoll ist - beispielsweise zur Sicherung/ Stärkung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt bzw. der Neben- und Nahversorgungszentren - in bestimmten MI-Gebieten zentrenrelevanten Einzelhandel auch unterhalb der Großflächigkeit auszuschließen.

⁵⁷ Damit wird dem Umstand Rechnung getragen, dass derartige Betriebe mit einem umfassenden Angebot im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel und ergänzenden nahversorgungsrelevanten Randsortimenten häufig nur noch mit Verkaufsflächen im Bereich der Schwelle zur Großflächigkeit und darüber realisiert werden.

⁵⁸ Diesbezüglich sei angemerkt, dass ein Lebensmittelbetrieb mit einer Verkaufsfläche von 800 m² rechnerisch rd. 2.400 Einwohner versorgt.

mittlung der städtebaulichen Auswirkungen ungeeignet (vgl. dazu Urteil OVG NRW, vom 28.09.19, Az. 7 D 96/14.NE).

An nicht integrierten Standorten sollen zentrenrelevante Sortimente grundsätzlich nicht angesiedelt werden. Ausnahmsweise können sie als Randsortimente in Betrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment angeboten werden. Ein vollständiger Ausschluss von zentrenrelevanten Rand- und Ergänzungssortimenten in Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment an sonstigen integrierten und nicht integrierten Standorten erscheint jedoch nicht möglich: Bei einigen Branchen gehört ein derartiges Angebot in gewissem Umfang mittlerweile zum Betriebskonzept (z.B. Haushaltswaren in Möbelgeschäften).

Es muss jedoch in jedem Fall ein Bezug zum Hauptsortiment bestehen (beispielsweise keine Lebensmittel im Baumarkt). Darüber hinaus sind die nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Hauptsortimente in der Summe auf 10% der Verkaufsfläche bei insgesamt maximal 2.500 m² zu beschränken.

Handwerksbetriebe sind, solange sie nicht störend sind, generell zulässig und fallen nicht unter die Steuerung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes.



Tab. 9: Rechnerisch versorgte Einwohner je 50 m² Verkaufsfläche bei nahversorgungs- und sonstigen zentrenrelevanten Sortimenten

Sortimente	je 50 m ² Verkaufsfläche rechnerisch versorgte Einwohner (gerundete Werte)
Nahrungs-/ Genussmittel	150
Lebensmittelhandwerk ¹⁾	2.500
Drogerie/ Parfümerie	1.000
Apotheke ¹⁾	4.600
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	2.800
Blumen/ Zoo	1.000
Bekleidung und Zubehör	250
Schuhe, Lederwaren	1.100
Sport/ Freizeit	1.400
Spielwaren	1.300
Bücher	2.500
GPK, Geschenke, Hausrat	800
Haus-/ Heimtextilien	1.400
Uhren/ Schmuck	5.300
Foto/ Optik	3.800
Medien	1.300
Elektro/ Leuchten	1.100

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren; GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

¹⁾: rechnerisch versorgte Einwohner je Betrieb

Quelle: eigene Erhebung 2017; www.handelsdaten.de; IfH, Köln; EHI; IFH verschiedene Jahrgänge; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; eigene Berechnungen

Unabhängig von der Größe der Verkaufsfläche für zentrenrelevante Rand- und Ergänzungssortimente eines Betriebes mit nicht zentrenrelevantem Hauptsortiment sollte sichergestellt werden, dass diese nicht von einem einzigen Sortiment belegt werden kann. D.h., dass zusätzlich eine maximale Verkaufsflächenobergrenze für jedes zentrenrelevante Rand-/ Ergänzungssortiment zu definieren ist. Gleichzeitig ist darauf zu achten, dass eine solche Regelung nicht zur Einrichtung eines Shop-in-Shop-Systems entsprechend eines Einkaufszentrums genutzt wird.

3.7.3.2 Umgang mit nicht zentrenrelevantem Einzelhandel

Ansiedlungsleitsätze:

nicht zentrenrelevante Sortimente in den zentralen Versorgungsbereichen und außerhalb, vorrangig an durch Einzelhandel geprägten (Sonder-)Standorten⁵⁹

- sensibler Umgang mit Ansiedlungswünschen: "Leerstandsdomino" vermeiden

Nicht zentrenrelevanter Einzelhandel kann grundsätzlich im **gesamten Stadtgebiet**, wo Einzelhandel zulässig ist, angesiedelt werden. Großflächiger nicht zentrenrelevanter Einzelhandel sollte dabei vorrangig an etablierten nicht integrierten Standorten (Sonderstandorte) angesiedelt werden. Mit der Flächenbereitstellung für den Einzelhandel in Gewerbegebieten sollte behutsam umgegangen werden, da ansonsten u.U. die Standortqualität bezogen auf andere gewerbliche Nutzungen sinken könnte bzw. die Bodenpreise für andere Nutzungen zu stark erhöht werden könnten. Da die bestehenden Reserveflächen für eine gewerbliche Entwicklung sehr begrenzt sind und im Rahmen der Neuaufstellung des FNP bereits erkennbar ist, dass zukünftig kaum weitere Entwicklungsflächen für Gewerbe und Industrie ausgewiesen werden können, sollten die verbleibenden Flächen in Gewerbegebieten zukünftig vorrangig Gewerbe und Industrie vorbehalten bleiben.

Für nicht zentrenrelevante Sortimente sollte sich die Flächenbereitstellung am ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraum orientieren und insgesamt eher zurückhaltend erfolgen.

Auch wenn die Konkurrenz am Standort gefördert werden soll, kann es daher städtebaulich sinnvoll sein, in Zukunft Ansiedlungswünsche - soweit planungsrechtlich möglich - abzuwehren, wenn ersichtlich ist, dass dadurch keine zusätzliche Zentralitätssteigerung erfolgt, sondern lediglich die Position traditioneller Einzelhandelslagen, insbesondere in der Innenstadt von Duisburg, aber auch an bestehenden nicht integrierten Standorten (z.B. Gewerbegebiete), geschwächt wird.

⁵⁹ Vgl. LEP NRW, Grundsatz 6.5-4 Nicht zentrenrelevante Kernsortimente: Verkaufsfläche: Bei der Darstellung und Festsetzung von Sondergebieten für Vorhaben im Sinne des § 11 Absatz 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.



Vermeidung von "Leerstandsdomino"

Bei der Genehmigung von neuen Einzelhandelsbetrieben mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten ist zu beachten, dass - auch bei grundsätzlicher Verträglichkeit - nur eine bestimmte Tragfähigkeit für einzelne Angebote besteht. Wird diese überschritten, so ergibt sich die Gefahr eines "Leerstandsdominos": Ein reiner Verdrängungswettbewerb führt zu vermehrten Leerständen in gewerblich genutzten Gebieten. Ein ehemaliger Einzelhandelsstandort mit einer sich daran orientierenden Umgebungsnutzung lässt sich nur langsam zu einem (hochwertigen) Gewerbestandort für sonstige Gewerbebetriebe umwidmen. Zudem entsteht auf solchen Flächen üblicherweise ein Nachnutzungsdruck durch zentrenrelevante Sortimente, dem zwar planerisch begegnet werden kann, der aber dennoch immer wieder (unnötige) Diskussionen auslösen kann.

3.7.4 Räumliche Entwicklungsoptionen

Der ermittelte quantitative Entwicklungsspielraum im Einzelhandel in der Stadt Duisburg beträgt rd. 15.075 bis 113.350 m² Verkaufsfläche bis zum Jahr 2030 (Entwicklungsprognose).

Unter Berücksichtigung der Tatsache, dass ein erheblicher Anteil des Spielraumes auf Bau- und Gartencentersortimente (rd. 34.000 m² in der oberen Variante der Entwicklungsprognose) und Möbel (rd. 17.875 m² in der oberen Variante der Entwicklungsprognose) entfällt, relativiert sich der Umfang des Spielraumes. Der Frage der Standortentwicklung kommt damit eine besonders hohe Bedeutung zu.

Das vorhandene Potenzial sollte vor allem zur Stärkung der Zentren und zur Sicherung der Nahversorgung genutzt werden. Zur Stärkung der Ausstrahlungskraft der Duisburger Innenstadt sollte sich die Ansiedlung, insbesondere der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente, zukünftig vor allem auf die Innenstadt konzentrieren. Zusätzlich ist die Nahversorgungsfunktion innerhalb der weiteren zentralen Versorgungsbereiche zu erhalten und zu stärken.

3.7.4.1 Zentren

Vor dem Hintergrund des Zielkataloges (vgl. Kap. 3.5) und des ermittelten quantitativen Entwicklungsspielraumes (vgl. Kap. 3.6) sollte - wie oben bereits beschrieben - die Einzelhandelsentwicklung vorrangig auf die Zentren gelenkt werden.

Innenstadt

Eine Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sollte vermieden werden. Vielmehr sollte eine Nachverdichtung im Bestand angestrebt werden. Innerhalb der Innenstadt sind zahlreiche, z.T. auch großflächige Leerstände vorhanden. Diese und sonstige Potenzialflächen sollten zur Erhaltung und Stärkung eines zusammenhängenden Einkaufsbereiches genutzt werden.

Sonstige zentrale Versorgungsbereiche

Diese grundsätzlichen Empfehlungen für die Innenstadt lassen sich auch auf die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche übertragen. Erfahrungsgemäß ist der Ansiedlungsdruck in den sonstigen Zentren jedoch deutlich geringer als in der Innenstadt, sodass die Entwicklung von Brachflächen und Leerständen schwieriger ist. In den sonstigen zentralen Versorgungsbereichen geht es oftmals eher darum, die bisherigen Strukturen möglichst zu erhalten.

Für alle Zentren gelten die nachfolgend beispielhaft dargestellten räumlichen Entwicklungsoptionen, um einerseits den Bestrebungen nach Dichte und Kompaktheit gerecht zu werden und andererseits Investitionen auf die bestehenden Flächenpotenziale bzw. die bestehenden Leerstände innerhalb der Zentren zu lenken. Neben dem Nutzen vorhandener Flächenpotenziale sind auch die städtebaulich-funktionalen Brüche und Barrieren zu beheben, um kompakte, zusammenhängende Zentren auszugestalten.

Revitalisierung von Brachflächen

Brachflächen können wertvolle Flächenpotenziale zur Entwicklung bzw. Stärkung der Zentren darstellen. Durch Bebauung dieser und der Etablierung unterschiedlicher Nutzungen können hier neben funktionalen auch städtebaulich bedeutsame Ziele verfolgt werden. Unter anderem leistet die Wiedernutzung von Brachen auch einen wichtigen Beitrag für eine nachhaltige Stadtentwicklung.

In funktionaler Hinsicht sollte eine vertikale Nutzungsmischung, bestehend aus Einzelhandel sowie eventuell Gastronomie und publikumsorientierten Dienstleistern im Erdgeschoss sowie Dienstleistungen (z.B. Praxen) und/ oder Wohnen in den Obergeschossen, angestrebt werden. In den Zentren mit einer städtebaulich hohen Dichte (insbesondere im Hauptzentrum Innenstadt) können auch Verkaufsflächen vertikal



über mehrere Etagen sinnvoll sein. In den sonstigen Zentren sollte überprüft werden, ob bei einem augenscheinlichen Defizit nahversorgungsrelevante Betriebe, insbesondere Lebensmittelbetriebe, zu verwirklichen sind. Bei der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben sollte ggf. auf deren Magnetwirkung geachtet werden, um eine entsprechende Passantenfrequenz zu erzeugen. Zu berücksichtigen sind jedoch auch evtl. Auswirkungen auf die umliegenden Versorgungsstrukturen (Stichwort "standortgerechte Dimensionierung").

Brachflächen stellen in der Regel auch städtebauliche Lücken und Brüche dar, die durch eine entsprechende Bebauung geschlossen werden könnten.

Ein Neubau sollte sich an die spezifischen Formen der umgebenden Gebäude anpassen, sodass ein homogenes, geschlossenes Stadtbild entsteht. Die Flächen sollten so bebaut und gestaltet werden, dass sie tatsächlich als Teil des jeweiligen Zentrums erlebbar sind und zu dessen fußläufiger Vernetzung und Kompaktheit beitragen. Die Eingänge und somit die Gebäudekanten sollten daher möglichst nahe am Fußwegebereich liegen. Flächenintensive vorgelagerte, ebenerdige Stellplätze sollten vermieden und durch integrierte Hoch- oder Tiefgaragen ersetzt werden. Durch die Realisierung dementsprechender Vorhaben soll neben einer rein funktionalen Aufwertung auch eine hohe städtebaulich-gestalterische Qualität erreicht werden, die nicht zuletzt auch für die Attraktivität als Einkaufsstandort wichtig ist.

Nachverdichtung im Bestand

Bei einer städtebaulichen Nachverdichtung handelt es sich neben der Nutzung von Brachflächen und Baulücken um eine allgemeine Erhöhung der bestehenden städtebaulichen Dichte. An manchen Stellen fallen bestimmte Bereiche oder Grundstücke durch eine wesentlich niedrigere Dichte, bauliche Höhe oder auf Grund ihres hohen Sanierungsbedarfes aus dem städtebaulichen Kontext. Aus baulichen Gründen kann diese im Einzelfall auch mit einem Abriss vorhandener Bausubstanz verbunden sein.

Schließen von Baulücken

Baulücken sind mindergenutzte oder temporär zwischengenutzte Flächen, die z.B. geprägt sind durch provisorische Parkplätze, Abstandsgrün etc. oder nur notdürftig bebaut sind und somit städtebauliche Defizite darstellen. Beim Schließen derartiger Baulücken können neben der funktionalen Verdichtung (Einzelhandel, Dienst-

leistungen) auch bauliche Brüche behoben und ein stärkerer städtebaulicher Zusammenhang hergestellt werden. Auch hier ist auf die sensible Einfügung in das bestehende bauliche Umfeld zu achten.

(Um-)Nutzung von Leerständen

Insbesondere in den Zentren stellt die (Um-)Nutzung leerstehender Ladenlokale mit ehemaliger Einzelhandels-/ Dienstleistungsnutzung eine weitere alternative Möglichkeit zur Umsetzung der prognostizierten Verkaufsflächenpotenziale dar. Häufig entfalten sie - wenn sie weder kaschiert noch zwischengenutzt sind - eine abträgliche Wirkung auf das Erscheinungsbild des jeweiligen Zentrums und haben negative Ausstrahlungseffekte auf die Umgebungsbebauung und -nutzung, sodass durch den Umgang mit Leerständen auch städtebauliche Ziele verfolgt werden können.

Leerstände sollten möglichst zeitnah hochwertigen, standortspezifischen Nutzungen zugeführt werden, um negative Folgeeffekte am Gebäudezustand oder auf die benachbarten Geschäfte zu vermeiden. Bei dauerhaften Leerständen können jedoch auch Büro-/ Dienstleistungs- oder Wohnnutzungen eine Alternative sein.

Um eine erfolgreiche Einzelhandelsnutzung zu ermöglichen, kann es ggf. notwendig sein, die räumlichen Gegebenheiten an moderne Ansprüche anzupassen. Hierbei ist auch die Möglichkeit der Zusammenlegung mit benachbarten Geschäften zu prüfen, um die Realisierung moderner, wirtschaftlich stabilerer Geschäftseinheiten zu ermöglichen.

Verkaufsflächenzusammenlegung

Besonders in den zentralen Versorgungsbereichen mit historisch bedingten kleinteiligen Baustrukturen liegen oft Verkaufsflächen vor, die - in Abhängigkeit des Sortimentes - oft zu klein und von ihrem Zuschnitt her ungeeignet sind, um den modernen Anforderungen des Einzelhandels gerecht zu werden.

Durch Zusammenlegung von Geschäftsflächen, z.T. auch über mehrere Gebäude, können bei einer geschlossenen Bebauung möglicherweise größere zusammenhängende Verkaufsflächen geschaffen werden. Erfahrungsgemäß weisen durch Zusammenlegung entstandene Geschäfte oftmals einen individuellen Charakter auf, ohne das Stadtbild zu beeinträchtigen. Bestehende Leerstände sollten bei der künftigen



räumlichen Einzelhandelsentwicklung berücksichtigt werden. Evtl. lassen sich durch die Zusammenführung mit benachbarten Geschäften moderne, wirtschaftlich stabilere Geschäftseinheiten schaffen.

Eine Konkretisierung der räumlichen Entwicklungsmöglichkeiten innerhalb der einzelnen Zentren erfolgt bei der Betrachtung der einzelnen Stadtbezirke der Stadt Duisburg.

Sonntagsöffnungszeiten

Nach der aktuellen Rechtsprechung zum Gesetz zur Regelung der Ladenöffnungszeiten (LÖG NRW) kann eine Kommune Sonntagsöffnungszeiten rechtfertigen, wenn sie mit der Einbindung der Ladenöffnung in ein übergreifendes Innenstadtentwicklungskonzept das Ziel verfolgt, ein vielfältiges stationäres Einzelhandelsangebot im zentralen innerstädtischen Versorgungsbereich zu erhalten und die Innenstadt zu beleben (vgl. OVG Münster Aktenzeichen: 4 B 1546/18). Damit die Sonntagsöffnung eine Stabilisierung und Förderung der Innenstadt und der übrigen Stadtzentren erreicht, sind jedoch wesentliche städtebauliche und funktionale Aufwertungen notwendig, sonst ist die Gefahr zu groß, dass mit den Sonntagsöffnungen lediglich Umsätze zeitlich verschoben werden und ansonsten ohne Mehrwert sind. Das Ergebnis des „geöffneten“ Sonntags muss sein, dass die Besucher „Lust“ auf Mehr bekommen und das ist nur mit einem Einkaufserlebnis zu erreichen.

3.7.4.2 Entwicklungsoptionen für Sonderstandorte/ Gewerbegebiete

Auch wenn Gewerbegebiete entsprechend der BauNVO mögliche Standorte für den Einzelhandel sind, ist angesichts der evtl. auftretenden planungsrechtlichen Probleme, die bei der Neuausweisung von Gewerbegebieten überwunden werden müssen, zu fragen, ob im Grundsatz tatsächlich jedes Gewerbegebiet der Einzelhandelsnutzung offenstehen sollte, zumal die Verfügbarkeit von qualifizierten Gewerbeflächen für die wirtschaftliche Entwicklung der Stadt Duisburg von hoher Bedeutung ist. Daher sollte an denjenigen Standorten, an denen bisher keine, oder nur in einem sehr geringen Umfang, Einzelhandelsnutzungen vorhanden sind, Baurecht dahingehend geschaffen werden, dass dort zukünftig kein (weiterer) Einzelhandel zulässig ist (vgl. Kap. 3.7.3). Generell sollten die Gewerbeflächen den eigentlich dort

vorgesehenen gewerblichen Nutzungen (Handwerk und produzierendes Gewerbe) vorbehalten werden.

Neben den bestehenden, als Einzelhandelsstandorte profilierten Sonderstandorten sollten kurzfristig für den nicht zentrenrelevanten Einzelhandel keine weiteren Standorte ermöglicht werden. Bei der Neuansiedlung von Betrieben an bestehenden gewerblichen Einzelhandelsstandorten sind die branchenüblichen zentrenrelevanten Randsortimente gemäß LEP NRW auf 10% der Verkaufsfläche bzw. insgesamt auf maximal 2.500 m² zu begrenzen. Es sollte auf eine möglichst effiziente Nutzung der verfügbaren Fläche, z.B. mehrgeschossige Bebauung, geachtet werden.

Hinsichtlich bestehender nahversorgungs- und zentrenrelevanter Sortimente sollte kein weiterer Ausbau erfolgen und sie sollten weitgehend auf ihren Bestand festgeschrieben werden. Neuansiedlungen von derartigen Betrieben in gewerblich geprägten Gebieten und Gewerbegebieten sind in jedem Fall zu vermeiden.

Es sollte eine Prüfung des erweiterten Bestandsschutzes in SO bzw. Festsetzungen nach § 1 (10) BauNVO in GE erfolgen (vgl. Kap. 3.7.5.3).

3.7.4.3 Nahversorgung

Die Analyse der Nahversorgungssituation der Stadt Duisburg hat gezeigt, dass sich diese im Hinblick auf die räumliche Verteilung der Lebensmittelbetriebe in den Stadtbezirken sehr unterschiedlich darstellt. Insbesondere in den nördlichen und südlichen Bezirken fällt der Nahversorgungsanteil (d.h. der Anteil der Bevölkerung, die innerhalb von 10 Minuten zu Fuß mindestens einen Lebensmittelbetrieb erreichen kann) deutlich geringer aus, als z.B. im Stadtbezirk Mitte (vgl. Kap. 3.2.5).

Innerhalb der Siedlungsbereiche mit geringem Nahversorgungsanteil leben z.T. jedoch nur wenige Einwohner. Vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen ist die Verbesserung der bestehenden Nahversorgungssituation nicht einfach und i.d.R. nur durch besonderes Engagement der örtlichen Akteure und eine konsequente Steuerungspolitik zu erreichen.

Mit einem Verkaufsflächenpotenzial von (im Falle einer bestmöglichen Entwicklung bis 2030) max. rd. 11.125 m² im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel besteht insgesamt nur ein geringes Potenzial zur Verbesserung der Nahversorgungssituation. Bei



einer rechnerischen Vollversorgung der Bevölkerung (Bindungsquote von 106% im Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel) spielt beim Einsetzen dieses Verkaufsflächenpotenziales die richtige Standortwahl eine entscheidende Rolle, um die Versorgungsfunktion der Zentren und etablierten Standorte in sonstigen integrierten Lagen nicht zu gefährden.

Es lassen sich folgende allgemeingültige Empfehlungen zum Themenfeld Nahversorgung aufstellen:

- Das bestehende Nahversorgungsnetz der Stadt Duisburg sollte erhalten und im Hinblick auf fußläufige Versorgungsmöglichkeiten gestärkt werden.
- Grundsätzlich sollten keine Scharnierstandorte (Betriebe zwischen zwei oder mehr Siedlungsbereichen) und keine Doppelstandorte (zwei oder mehrere Betriebe nebeneinander) realisiert werden.
- Neuansiedlungen von Lebensmittelbetrieben sollten grundsätzlich nur zur Stärkung der Innenstadt und der sonstigen zentralen Versorgungsbereiche erfolgen. Zur Sicherung der wohnortnahen Versorgung bei räumlichen Nahversorgungslücken kann eine Ansiedlung von Lebensmittelbetrieben an sonstigen integrierten Standorten sinnvoll sein.
- Dabei ist je nach Standort auf eine angemessene Dimensionierung zu achten.

Bei der Betrachtung der einzelnen Stadtbezirke wird auch auf die Nahversorgungssituation weiter eingegangen.

3.7.5 Vorgehensweise zur Umsetzung

Als Grundlagen für das Konzept zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels dienen insbesondere die dargestellten Arbeitsschritte zur Abgrenzung der Zentren (vgl. Kap. 3.1.2) und ihrer Hierarchisierung (vgl. 3.7.2), zur Sortimentszuordnung (vgl. Kap. 3.7.2), zur weiteren Entwicklung des Einzelhandels (vgl. Kap. 3.7.4) sowie zur Verkaufsflächenprognose (vgl. Kap. 3.6).

Im Folgenden sind die Vorgehensweise für Verwaltung/ Politik zur Aufstellung eines Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes und die sich daran anschließenden Arbeitsschritte dargestellt.

3.7.5.1 Öffentliche Information

Damit das kommunale Einzelhandels- und Zentrenkonzept seine planungsrechtliche Wirkung voll entfalten kann - dies betrifft z.B. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB, bei der ein städtebauliches Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB zu berücksichtigen ist -, ist u.E. eine öffentliche Information in Anlehnung an § 3 BauGB erforderlich.

Dafür sollte eine Auslegung des vorliegenden Gutachtens selbst - unter Beteiligung der Träger öffentlicher Belange - erfolgen. Die eingehenden Anregungen sollten dann einer Würdigung unterzogen werden und im Hinblick auf die daraus abgeleiteten Konsequenzen gewertet werden. Das *endgültige Einzelhandels- und Zentrenkonzept* ist von den politischen Gremien zu beschließen, wobei die Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung in die Abwägung eingehen.

Die Umsetzung des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes sollte u.E. wie im Weiteren dargestellt erfolgen.

3.7.5.2 Festlegen einer Sortimentsliste

Die in Kap. 3.7.1 beschriebene örtliche Sortimentsliste, die eine Unterscheidung nach nahversorgungsrelevanten, sonstigen zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimenten vornimmt, stellt zunächst einen Vorschlag dar, der u.E. der Öffentlichkeitsbeteiligung zugänglich gemacht werden sollte. Die politischen Gremien sollten letztlich diese - nach Abwägung der ggf. durch Anregungen aus der Öffentlichkeitsbeteiligung geänderten - Liste beschließen, damit für jeden Betroffenen (z.B. zukünftige Investoren, vorhandene Betriebe) die Verbindlichkeit und damit die Bedeutung als investitionssicherndes Instrument deutlich wird. Mit einem solchen Beschluss wird deren zentraler Stellenwert signalisiert.

Mit diesen Einstufungen - und insbesondere mit der politischen Verabschiedung einer solchen Sortimentsliste - signalisiert die Stadt Duisburg, welcher Einzelhandel aus städtebaulichen Gründen in Zukunft in den Zentren angesiedelt werden soll. Allerdings muss das Konzept auch planungsrechtlich in Form von Bebauungsplänen umgesetzt werden.



Die Sortimentsliste muss zukünftig Teil der B-Pläne mit Aussagen zur Steuerung von Einzelhandel sein, wenn in diesen Aussagen zur Begrenzung von Einzelhandel hinsichtlich seiner Zentrenrelevanz enthalten sind.

3.7.5.3 Festlegen von Gebieten, in denen alle Sortimente bzw. nur nicht zentrenrelevante Sortimente zulässig sein sollen - auch großflächig

In Verbindung mit der o.g. Sortimentsliste ist deutlich zu machen, an welchen Standorten der Stadt welche Art von Einzelhandel auch künftig noch zulässig sein wird. Dafür werden im vorliegenden Gutachten Vorschläge für die Abgrenzung der Zentren in Duisburg unterbreitet; diese entsprechen dem zentralen Versorgungsbereich gemäß BauGB und sind seitens der Stadt nach Beschluss gleichsam parzellenscharf darzustellen⁶⁰. Darüber hinaus bietet sich an, Festsetzungstypen für die jeweiligen Bereiche zu entwickeln.

Sofern die u.E. erforderliche Öffentlichkeitsbeteiligung durchgeführt wird, sind die Abgrenzung sowie evtl. vorgesehene Komplettausschlüsse von Einzelhandel in bestimmten Gebieten und die Festsetzungstypen zunächst im Entwurf zu erstellen.

Auch die Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, die Entscheidung über einen vollständigen/ teilweisen Ausschluss von Einzelhandel in bestimmten Bereichen sowie die Typen sind letztlich vom Rat zu beschließen. Auf diese Weise können An- und Umsiedlungsanträge sehr schnell bewertet werden: Grundsätzlich zulässige Betriebe können entsprechend schnell weiterbearbeitet werden, sodass dieses Vorgehen auch zur Verfahrensbeschleunigung bzw. zur Erhöhung der Effizienz im Verwaltungshandeln dient.

Die Ansiedlungsleitsätze zur räumlichen Lenkung des Einzelhandels beziehen sich im Wesentlichen auf den zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und die sonstigen zentralen Versorgungsbereiche sowie auf Sonderstandorte und Gewerbe- bzw. gewerblich geprägte Gebiete bzw. auf entsprechend zu definierende unbeplante Innenbereiche gemäß § 34 BauGB. Eine konkrete bauplanungsrechtliche Definition der zukünftigen einzelhandelsbezogenen Nutzungen ist nur durch eine Einzelbeurteilung des jeweiligen Standortes möglich. Im Grundsatz lassen sich jedoch folgende *Festsetzungstypen für gewerblich geprägte Standorte* (§ 34 BauGB bzw. §§ 8 oder 9

⁶⁰ BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

BauNVO) unterscheiden, wobei die Festsetzung von Sonderbauflächen grundsätzlich eine Einzelfallbetrachtung erforderlich macht:

1. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig.*
2. **Festsetzungstyp** *Einzelhandel ist gemäß § 1 (5) BauNVO nicht zulässig. Ausnahmsweise ist gemäß § 1 (9) BauNVO der Handel mit Kraftfahrzeugen, Kraftfahrzeugzubehör (Lkw, Pkw, Motorräder) sowie Mineralölen, Brennstoffen zulässig. (Typische Vertreter der ausnahmsweise zulässigen Handelsbetriebe stellen neben Autohäusern der Reifenhandel sowie Betriebe mit Autoteilen und -zubehör dar.)*
3. **Festsetzungstyp** *Gemäß §§ 1 (5) und (9) BauNVO ist ausschließlich nicht zentrenrelevanter, nicht großflächiger Einzelhandel zulässig. Ausnahmsweise sind branchentypische zentrenrelevante Randsortimente⁶¹ bis 10% der Fläche zulässig.*

Ein Beispiel für einen derartigen Einzelhandelsbetrieb wäre ein Anbieter von Bodenbelägen und Tapeten mit einer Verkaufsfläche von weniger als 800 m², der als Ergänzungs- bzw. Randsortiment Haus-/ Heimtextilien oder Gardinen anbietet.

4. **Festsetzungstyp** *Festsetzungstypen 1 bis 3 zusätzlich: Ausnahmsweise ist für Betriebe des Handwerkes der Verkauf von selbst hergestellten oder eingekauften Waren auf einer untergeordneten Fläche bis zu xxx m² zulässig (Handwerkerprivileg)⁶². Dies gilt jedoch nicht für das Lebensmittelhandwerk (z.B. Bäcker, Metzger, Konditor).*
5. **Festsetzungstyp** *Festsetzungen entsprechend dem § 1 (10) BauNVO - "Fremdkörperfestsetzung": Dies könnte beispielsweise in einem Gewerbegebiet angewendet werden, in dem künftig Einzelhandel ausgeschlossen werden soll. Ein bereits vorhandener Einzelhandelsbetrieb (z.B. Lebensmitteldiscounter) kann dann über die Fremdkörperfestsetzung in seiner Existenz gesichert werden.*

Insbesondere bei der Überplanung von Baugebieten im Bestand sind sonstige rechtliche Aspekte (Fristen, Genehmigungsansprüche, Baurechte etc.) zu beachten. Bevor

⁶¹ Nicht zentrenrelevante Randsortimente sind städtebaulich ohne Belang.

⁶² Da nur Anlagentypen festgesetzt werden dürfen oder die m²-Begrenzung städtebaulich begründet werden muss, ist hierzu u.E. eine gesonderte Prüfung notwendig.



entsprechende Planungsabsichten formuliert werden können, sind diese und andere relevante Aspekte im Rahmen einer Baurechtsanalyse zu prüfen.

Üblicherweise werden lediglich gewerblich geprägte Baugebiete im Hinblick auf eine städtebaulich begründete räumliche Steuerung des Einzelhandels überprüft und ggf. überplant. Außer Acht gelassen werden die Mischgebiete (§ 6 BauNVO), die u.U. im Hinblick auf eine zentrenorientierte Einzelhandelssteuerung ebenso eine bedeutende Rolle spielen können. Für Mischgebiete sollte überprüft werden, ob auch in diesen zentrenrelevanter Einzelhandel ausgeschlossen werden sollte. Auch dies ist mit dem vorhandenen Planungsinstrumentarium möglich.

Mit dem Beschluss des Rates wird das Einzelhandelskonzept zu einem städtebaulichen Entwicklungskonzept im Sinne des § 1 (6) Nr. 11 BauGB, das bei der Aufstellung von Bebauungsplänen zu berücksichtigen ist. Damit besteht auch die Möglichkeit der Anwendung von § 9 (2a) BauGB für im Zusammenhang bebaute Ortsteile (§ 34 BauGB).

3.7.5.4 Handlungsleitfaden zur bauleitplanerischen Umsetzung der Zielvorstellungen

Damit nicht "versehentliche" Entwicklungen möglich sind, die den Zielsetzungen der Einzelhandelskonzeption entgegenstehen, sind "gefährdete" Gebiete nach § 34 BauGB sowie Baugesuche im Einzelfall zu prüfen. Der nachfolgende Handlungsleitfaden zeigt die wichtigsten Prüfschritte und die anschließende bauleitplanerische Umsetzung zur Sicherung der Ziele der Einzelhandelskonzeption auf.

Überplanung "gefährdeter" Gebiete

Es ist zu prüfen, welche Bereiche in Duisburg durch die bisherigen bauplanungsrechtlichen Festsetzungen (überplante Bereiche, §§ 30/ 31 BauGB) oder auch das Fehlen solcher (unbeplante Innenbereiche, § 34 BauGB) im Sinne der Zielsetzungen des Einzelhandelskonzeptes gefährdet sind. Die entsprechenden Regelungen sind sodann entsprechend anzupassen. Bei bestehenden B-Plänen reicht u.U. eine Umstellung auf die aktuelle BauNVO bzw. ein vereinfachtes B-Planverfahren nach § 13 BauGB aus. Bei einer reinen Umstellung auf die aktuelle BauNVO ist allerdings zu beachten, dass damit dennoch jeglicher Einzelhandel bis zur Großflächigkeit allgemein zulässig ist, sofern keine anderen Regelungen bestehen. Bei § 34-Gebieten ist die Aufstellung eines B-Planes bzw. die Anwendung des § 9 (2a) BauGB zu überprüfen, da nur so bei-

spielsweise durch § 34 (3) BauGB nicht steuerbare Betriebe entsprechend den Zielsetzungen behandelt werden können.

Für den Fall eines akuten Handlungsbedarfes stehen nach einem Aufstellungs-/ Änderungsbeschluss die im Baurecht vorgesehenen Sicherungsinstrumente "Zurückstellung von Baugesuchen" (§ 15 BauGB) bzw. "Veränderungssperren" (§ 14 BauGB) zur Verfügung. Insbesondere bei Veränderungssperren muss deutlich gemacht werden, dass alle Veränderungen, die den planerischen Zielen nicht zuwiderlaufen, auch weiterhin zulässig sind. Es sind nur die Veränderungen unzulässig, die dem Zweck der Veränderungssperre widersprechen.

Die Begründung in den B-Plänen, in denen auf den Einzelhandel bezogene Regelungen vorgenommen werden, muss auf das Einzelhandelskonzept und insbesondere die damit verfolgten Ziele sowie die verfolgte räumliche Entwicklung der Zentren Bezug nehmen.

Baugesuch

Bei einem konkreten Baugesuch ist zunächst die bauplanungsrechtliche Festsetzung des jeweiligen Planstandortes hinsichtlich der einzelhandelsbezogenen Nutzungen zu prüfen. Anschließend muss das Vorhaben hinsichtlich des Einzelhandels- und Zentrenkonzeptes der Stadt Duisburg geprüft werden: Mit der Abgrenzung der Zentren, den Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung sowie der Sortimentsliste kann in der Stadt Duisburg somit flächendeckend jede Anfrage zur Ansiedlung von (großflächigem) Einzelhandel unmittelbar bewertet werden: Es ist sofort feststellbar, an welchen Standorten zentrenrelevanter Einzelhandel in Zukunft zulässig und an welchen Standorten er unzulässig sein wird. Jede Standortbewertung - zumindest im Hinblick auf (großflächige) zentrenrelevante Angebote - stellt nichts anderes dar, als eine Anwendung der in Kap. 3.7.3 aufgezeigten Ansiedlungsleitsätzen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung. Überdies ist der prognostizierte Entwicklungsspielraum in Duisburg zu berücksichtigen.



4. STADTBEZIRK WALSUM

4.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK WALSUM

Im Stadtbezirk Walsum befinden sich rd. 44.325 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 7% an der Duisburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 10: Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Walsum

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	12.625	74,9	95,4	78%
Lebensmittelhandwerk	700	9,0	13,2	68%
Drogerie/ Parfümerie	1.900	8,0	11,7	68%
Apotheke	300	23,8	34,2	70%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	300	2,3	3,6	64%
Blumen/ Zoo	2.300	6,7	5,4	124%
kurzfristiger Bedarf	18.350	124,6	163,5	76%
Bekleidung und Zubehör	2.075	4,0	25,8	15%
Schuhe, Lederwaren	375	1,2	6,5	19%
Sport/ Freizeit	550	1,6	5,0	32%
Spielwaren	250	0,9	6,1	14%
Bücher	125	0,5	4,3	13%
GPK, Geschenke, Hausrat	2.425	2,1	3,1	67%
Haus-/ Heimtextilien	550	1,0	3,5	29%
mittelfristiger Bedarf	6.325	11,3	54,1	21%
Uhren/ Schmuck	150	0,8	3,2	24%
Foto/ Optik	325	1,9	3,8	51%
Neue Medien	225	1,4	15,4	9%
Elektro/ Leuchten	975	2,5	7,8	31%
Teppiche, Bodenbeläge	700	0,9	1,6	56%
baumarkt-/ gartencenter- spezif.	16.275	18,3	19,5	94%
Möbel	350	0,7	14,0	5%
Sonstiges	650	5,8	10,7	54%
langfristiger Bedarf	19.650	32,2	76,0	42%
Gesamt	44.325	168,0	293,5	57%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

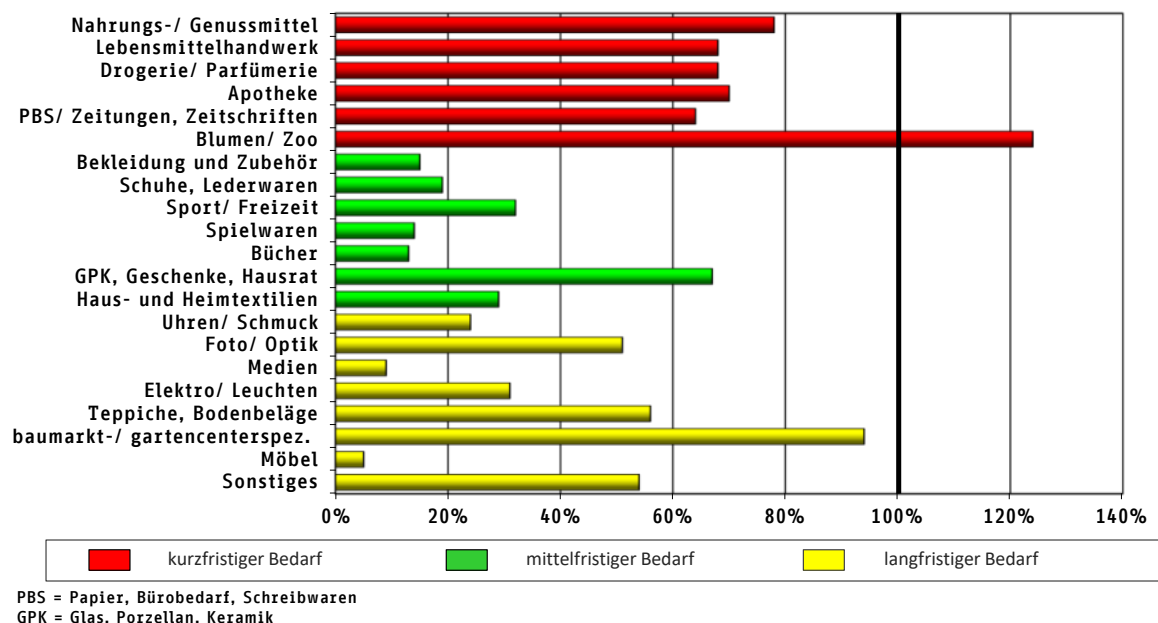
Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegen die Schwerpunkte im kurzfristigen Bedarfsbereich mit dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie im langfristigen Bedarfsbereich auf den baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten. Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind nach Verkaufsflächen die Sortimente Bekleidung und Zubehör und Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenke, Hausrat mit Abstand am stärksten vertreten (vgl. Tab. 10).

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk Walsum rd. 57%. Es sind somit deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Mit Ausnahme des Sortimentes Blumen/ Zoo (rd. 124%) liegen alle Bindungsquoten z.T. deutlich unter 100%. Auch bei den übrigen Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches, die für die Nahversorgung von besonderer Bedeutung sind, liegen die Bindungsquoten unter 80%.

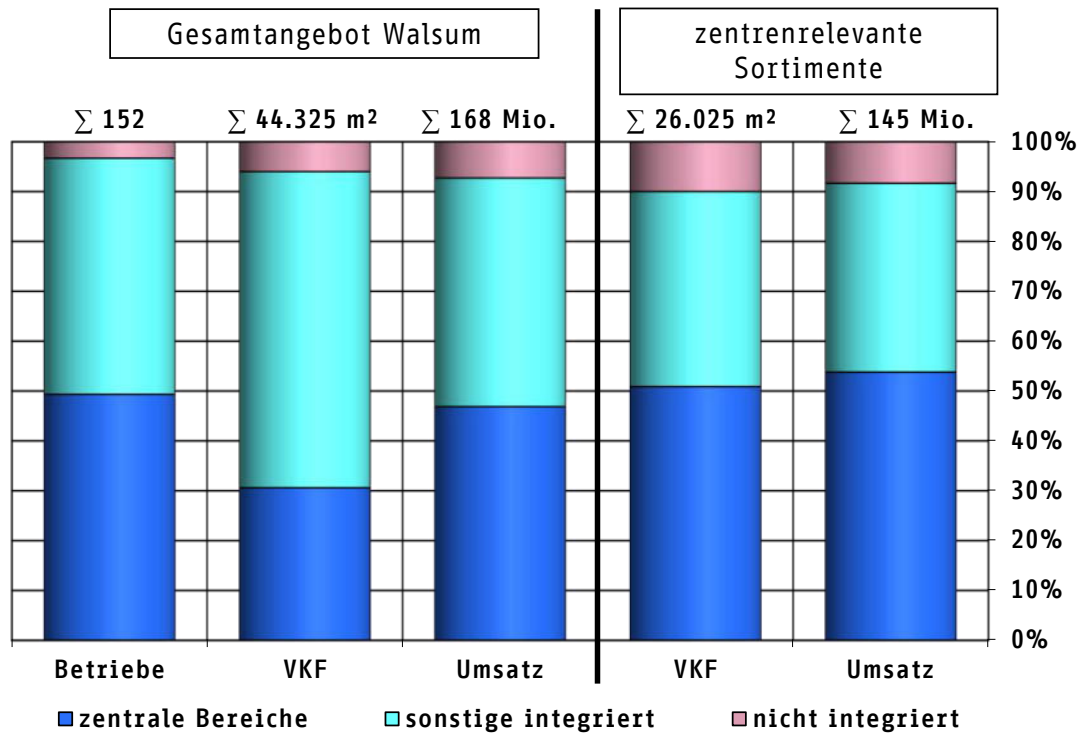
Abb. 28: Bindungsquoten im Stadtbezirk Walsum



Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In Stadtbezirk Walsum befinden sich 152 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 7% aller Duisburger Betriebe ausmacht. Differenziert nach Lagen wird deutlich, dass sich rd. 49% der Betriebe in den zentralen Bereichen befinden. Rd. 47% der Betriebe befinden sich an sonstigen integrierten Standorten. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Anteil in den zentralen Bereichen hingegen bei rd. 31% und an sonstigen integrierten Standorten bei rd. 63% (vgl. Abb. 29). Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente liegt der Anteil der Verkaufsflächen in den zentralen Bereichen bei rd. 51%.

Abb. 29: Einzelhandelsangebot nach Standorttypen Stadtbezirk Walsum



Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

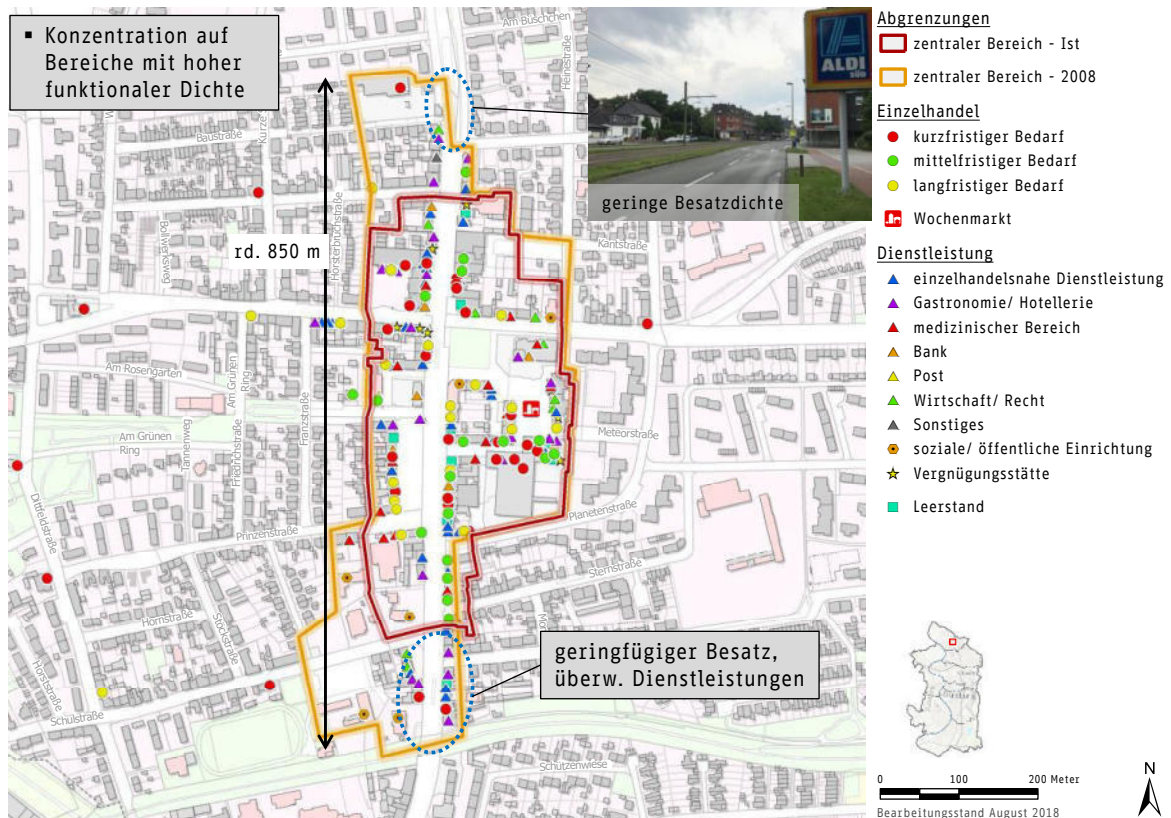
4.2 NEBENZENTRUM WALSUM

Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich Nebenzentrum Walsum befindet sich im Stadtbezirk Walsum im Norden der Stadt Duisburg. Er erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Friedrich-Ebert-Straße im Bereich zwischen der Schloßstraße im Norden und der Schulstraße im Süden mit einer Ausdehnung im Bereich des Kometenplatzes. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurde die Ist-Abgrenzung auf Bereiche mit hoher funktionaler Dichte, ohne nördliche und südliche Teilbereiche, reduziert und ansonsten parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 9).



Karte 9: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nebenzentrum Walsum



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte im Zentrum ist relativ hoch. Das Angebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel sowie im mittelfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber 2008 hat sich die Zahl der Betriebe und die Verkaufsfläche verringert (vgl. Tab. 11).

Tab. 11: Angebotssituation Nebenzentrum Walsum

	2017	2008
Betriebe	55	70
Verkaufsfläche [m ²]	9.250	10.575
Nahrungs-/ Genussmittel	37%	22%
sonst. kurzfristiger Bedarf	18%	13%
mittelfristiger Bedarf	34%	57%
langfristiger Bedarf	10%	8%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 1: Kometenplatz



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 2: ZVB Wochenmarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- umfangreiches Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen
- gutes Nahversorgungsangebot mit großem Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk und Lebensmittelfachgeschäften, Wochenmarkt
- zahlreiche ergänzende Dienstleistungen (u.a. Bezirksamt)
- vergleichsweise hohe funktionale Dichte, überwiegend durchgängiger Besatz im Bereich zwischen Schloßstraße und Schulstraße
- gestalteter Platzbereich mit Aufenthaltsqualität (Kometenplatz)
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

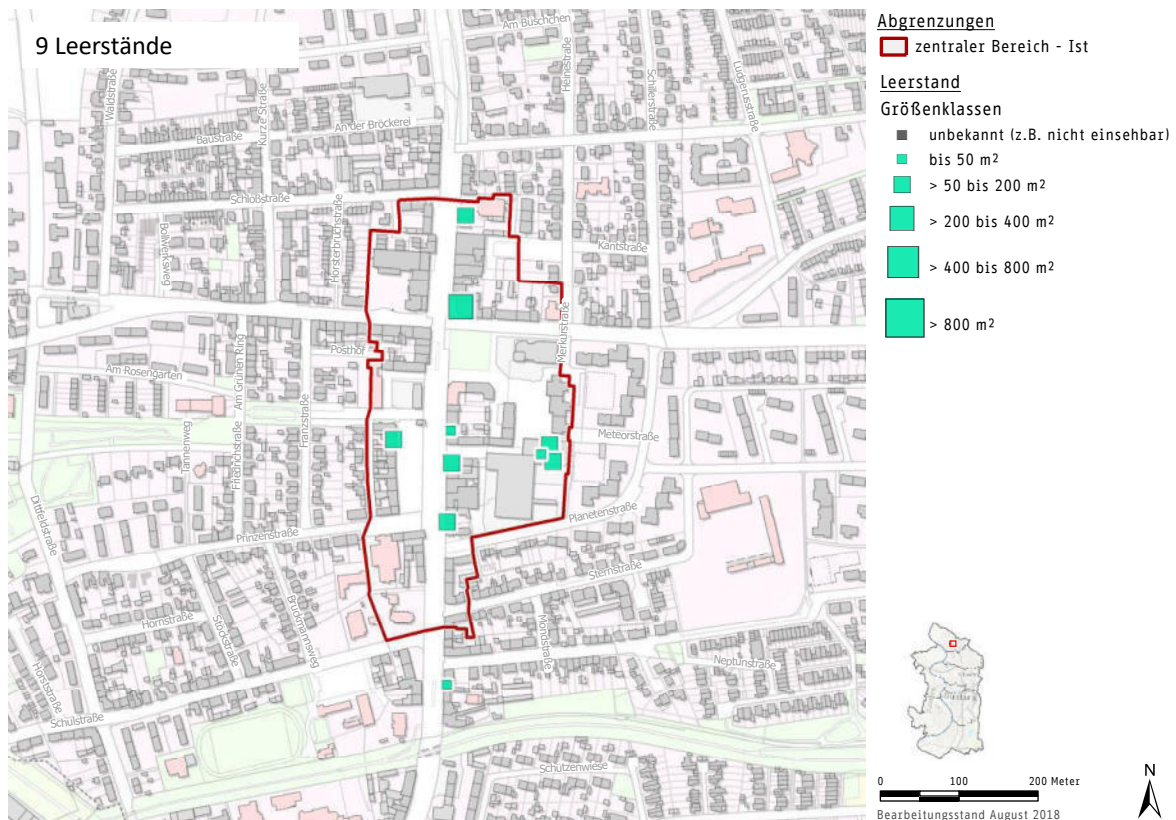
Schwächen

- gestalterische Mängel im öffentlichen Raum im Bereich Friedrich-Ebert-Straße
- überwiegend Nachkriegsbebauung (tlw. modernisierungsbedürftig)
- Trennwirkung Friedrich-Ebert-Straße durch hohes Verkehrsaufkommen (eingeschränkte Aufenthaltsqualität)
- einzelne Leerstände v.a. im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße
- mangelnde städtebaulich-funktionale Anbindung Lebensmitteldiscounter nördlich der Ist-Abgrenzung

In Karte 10 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt neun leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese verteilen sich v.a. im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße und tlw. am Kometenplatz.



Karte 10: Leerstände Nebenzentrum Walsum



Quelle: eigene Erhebung Juli/ August 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

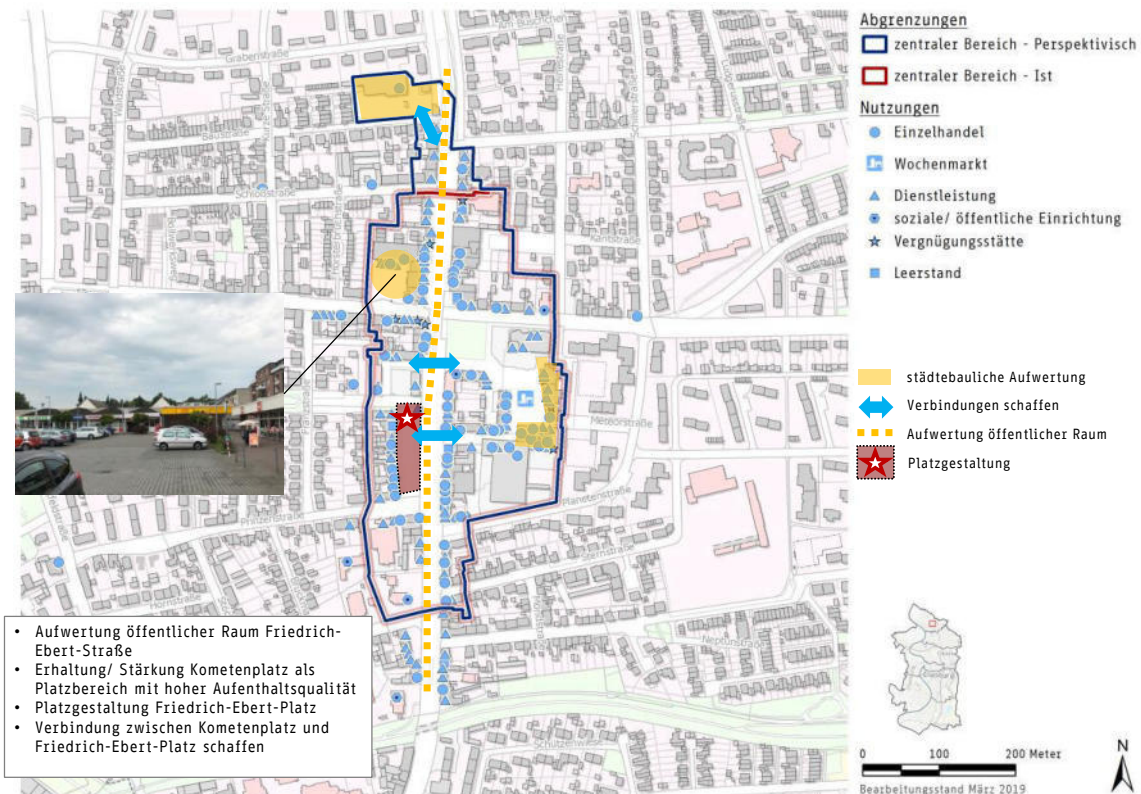
Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nebenzentrum Walsum bietet insbesondere im Bereich des Kometenplatzes mit dem Wochenmarkt eine gute Aufenthaltsqualität. Dieser Bereich sollte erhalten und gestärkt werden, u.a. auch durch Aufwertung und Modernisierung der angrenzenden Bebauung. Im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße sollte zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität der öffentliche Raum aufgewertet werden. Durch eine entsprechende Platzgestaltung des Friedrich-Ebert-Platzes und durch Schaffung attraktiver Anbindungen zum Kometenplatz kann die Aufenthaltsqualität im Zentrum insgesamt verbessert werden.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist in Karte 11 dargestellt. Gegenüber der Ist-Abgrenzung ist zusätzlich der nördliche Bereich mit einem Lebensmitteldiscounter enthalten. Um die Anbindung dieses Bereiches zu verbessern, ist eine städtebauliche und funktionale Stärkung und Aufwertung der Friedrich-Ebert-Straße in diesem Bereich erforderlich. Auch der Standort des Lebensmitteldiscounters muss insb. durch ein Geschäftsgebäude mit hoher architekto-

nischer und gestalterischer Qualität ohne vorgelagerte Parkplätze städtebaulich aufgewertet werden.

Karte 11: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Walsum



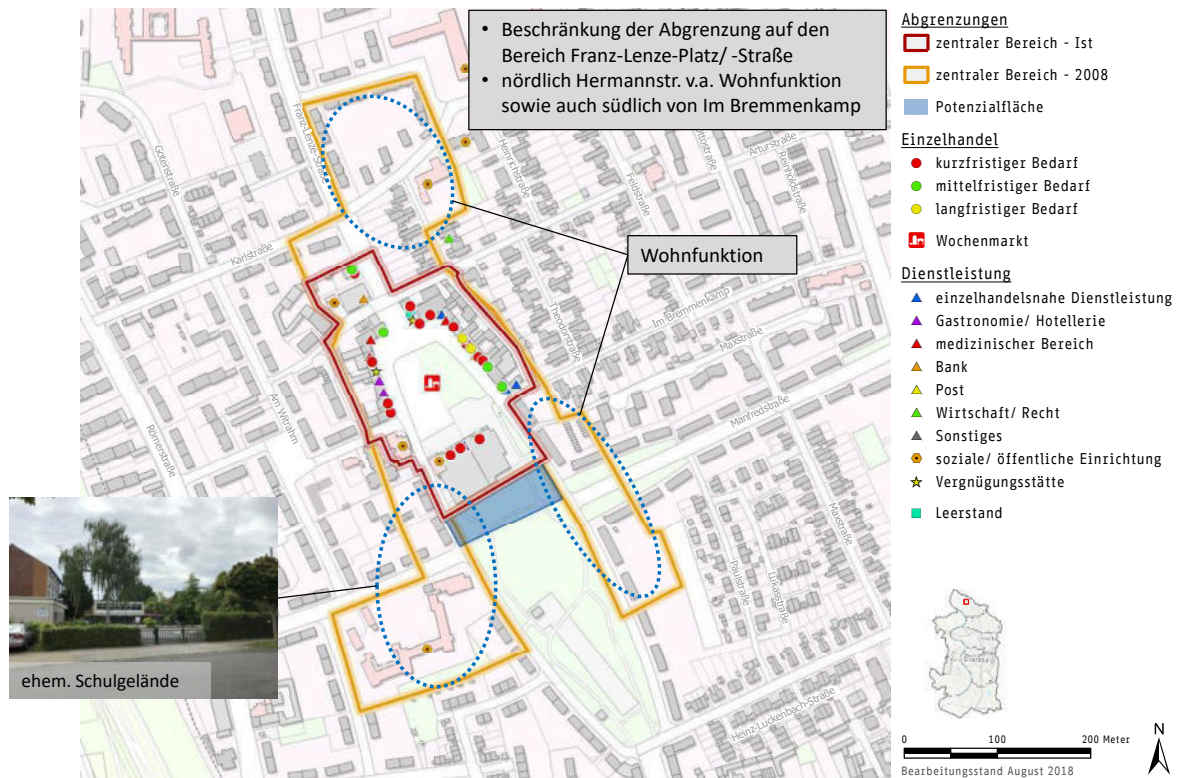
Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

4.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM VIERLINDEN

Lage und Abgrenzung

Der zentrale Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vierlinden befindet sich im Stadtbezirk Walsum im Norden der Stadt Duisburg. Er umfasst im Wesentlichen den Bereich um den Franz-Lenze-Platz mit der umliegenden Bebauung. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurde die Ist-Abgrenzung auf diesen Bereich mit vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen begrenzt, ohne die Bereiche im Norden und Süden mit überwiegender Wohnfunktion miteinzubeziehen. Die Abgrenzung wurde ansonsten parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 12).

Karte 12: Ist-Abgrenzung zentraler Versorgungsbereich Nahversorgungszentrum Vierlinden



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Angebot im Zentrum erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche mit einem deutlichen Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel. Gegenüber 2008 ist die Zahl der Betriebe und die Verkaufsfläche nahezu unverändert (vgl. Tab. 12).

Tab. 12: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Vierlinden

	2017	2008
Betriebe	20	20
Verkaufsfläche [m ²]	4.300	4.000
Nahrungs-/ Genussmittel	53%	50%
sonst. kurzfristiger Bedarf	18%	28%
mittelfristiger Bedarf	21%	21%
langfristiger Bedarf	8%	1%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 3: Nahversorgungsangebot



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 4: Franz-Lenze-Platz



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- Einzelhandelsangebot mit Schwerpunkt im kurz- und tlw. im mittelfristigen Bedarfsbereich
- umfangreiches Nahversorgungsangebot mit u.a. Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk, Wochenmarkt
- wichtige ergänzende Dienstleistungsangebote
- relativ hohe Besatzdichte (Einzelhandel/ Dienstleistungen) im nördlichen Bereich des Franz-Lenze-Platzes
- kompakte Struktur
- geschlossene Bebauung um Franz-Lenze-Platz
- große Grünfläche mit hoher Aufenthaltsqualität im Zentrum
- insg. gute Gestaltung des öffentlichen Raumes
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien

Schwächen

- Supermarkt und Lebensmitteldiscounter in Einfachbauweise
- Stadtmobiliar tlw. modernisierungsbedürftig

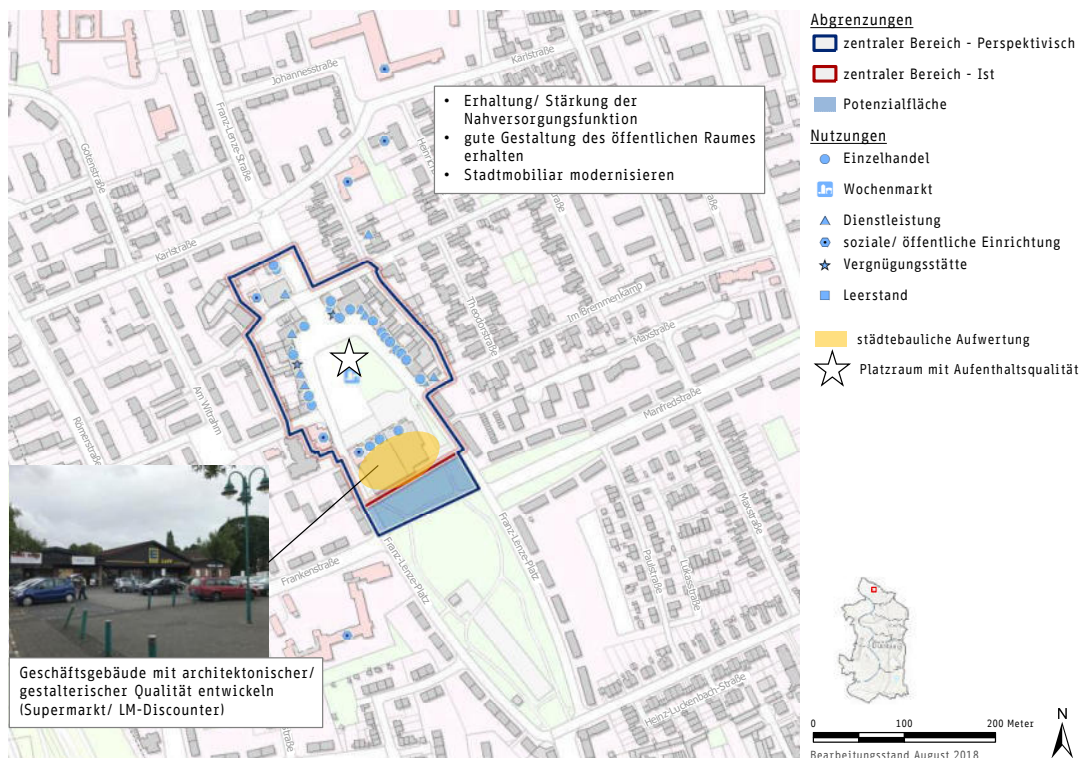
Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Vierlinden übernimmt eine wichtige Nahversorgungsfunktion und dient als Identifikations- und Treffpunkt für die Anwohner. Diese Funktion sollte auch in Zukunft erhalten und gestärkt werden. Zur Verbesserung der insgesamt guten Aufenthaltsqualität sollte die Möblierung im öffentlichen Raum modernisiert werden.



Gegenüber der Ist-Abgrenzung umfasst die perspektivische Abgrenzung zusätzlich einen Teilbereich südlich der beiden Lebensmittelmärkte als Erweiterungsfläche (vgl. Karte 13). Ggf. sollten bei einer Erweiterung/ Modernisierung Geschäftsgebäude mit hoher architektonischer und gestalterischer Qualität entwickelt werden.

Karte 13: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Vierlinden



Quelle: eigene Erhebung August 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

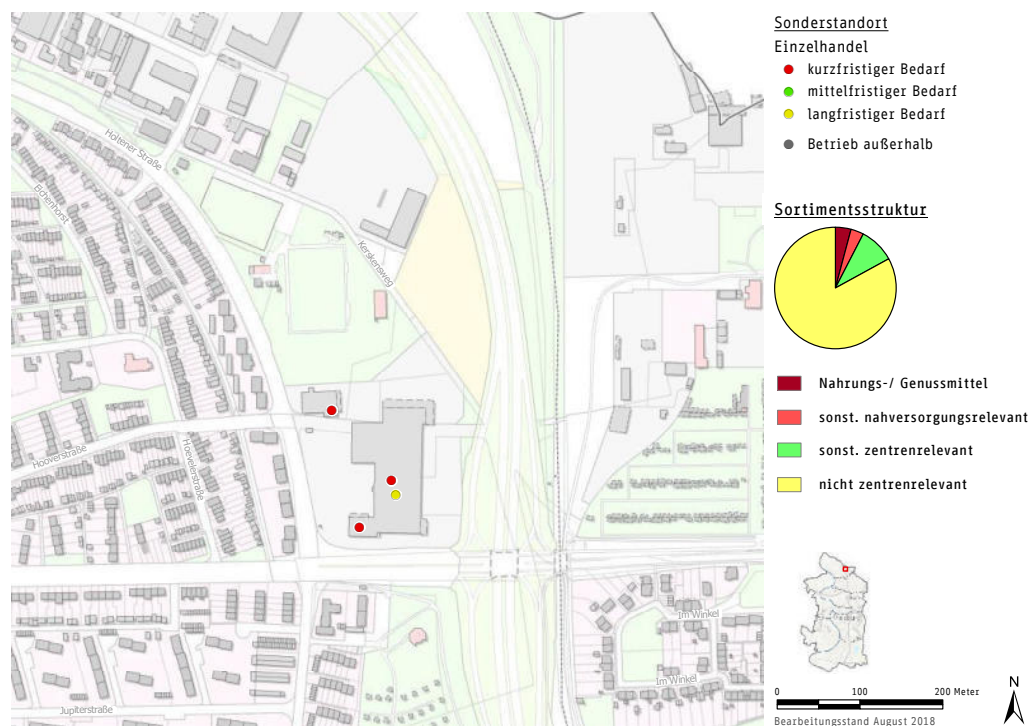
4.4 SONDERSTANDORT HOLTENER STRAÙE

Der Sonderstandort Holtener Straße befindet sich im Osten des Stadtbezirks Walsum.

Es sind vier Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon ein Lebensmittelbetrieb. Die Gesamtverkaufsfläche umfasst rd. 16.100 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (überwiegend baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente) (vgl. Karte 14).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen⁶³ (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 14: Sonderstandort Holtener Straße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

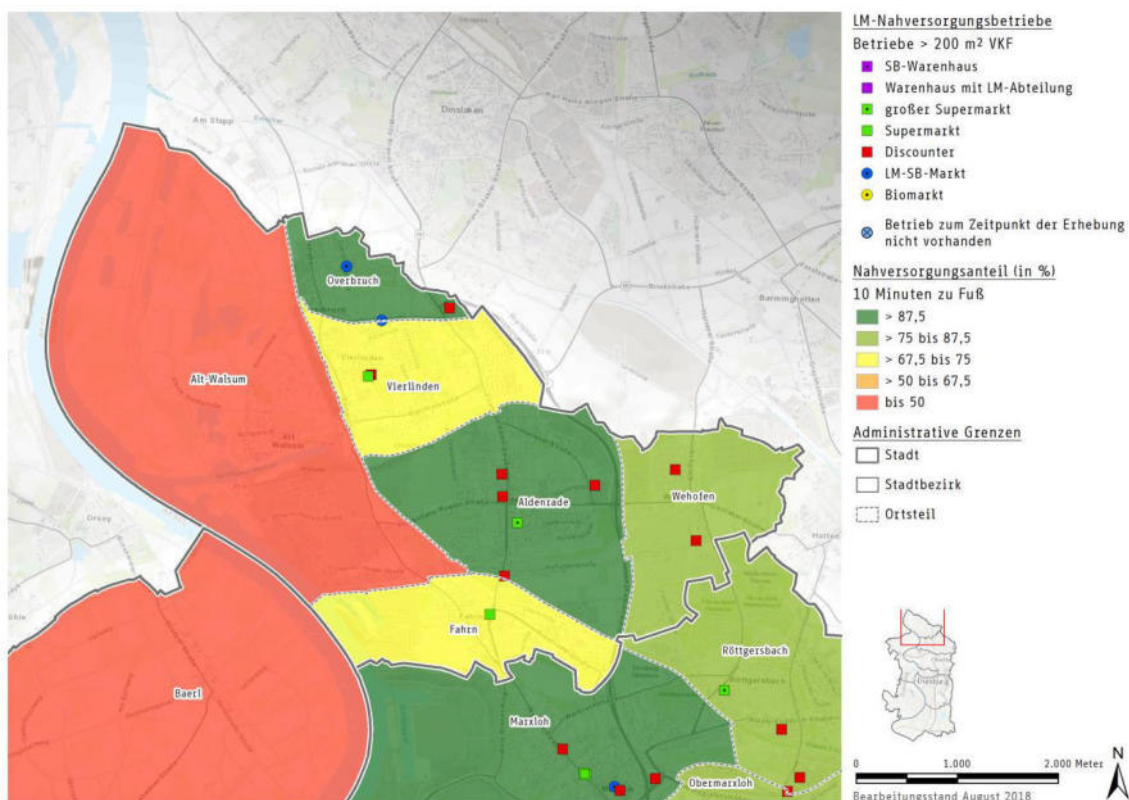
⁶³ Die beabsichtigte Erweiterung des vorhandenen, nicht großflächigen Lidl-Marktes wird von der Politik unterstützt (s. gemeinsamer Antrag SPD-Fraktion, CDU-Fraktion und Fraktion Die Linke/ Tews Parteilos vom 15.01.2018). Mit der geplanten Erweiterung würde der Lidl-Markt großflächig, so dass zu prüfen ist, inwieweit hier die Möglichkeiten der Ausnahmen von Regelungen im LEP zur Ansiedlung/ Erweiterung von großflächigen, nahversorgungsrelevanten Einzelhandelsangeboten zu nutzen sind.



4.5 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK WALSUM

Wie bereits in Kap. 3.2.5 beschrieben sind im Stadtbezirk Walsum z.T. geringe Nahversorgungsanteile festzustellen. In den Ortsteilen Alt-Walsum, Fahrn und Vierlinden ist der Anteil der Bevölkerung, der zu Fuß innerhalb von zehn Minuten einen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot erreichen kann, am geringsten (vgl. Karte 15). Insgesamt liegt der Nahversorgungsanteil bei rd. 73,6%.

Karte 15: Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Walsum



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Unterversorgte Bereiche, in denen eine Nahversorgungslücke besteht, sind v.a. in Aldenrade im westlichen und südlichen Bereich des Ortsteils vorhanden. In Alt-Walsum ist der gesamte Ortsteil unterversorgt, im Ortsteil Fahrn der östliche Bereich, in Vierlinden der südöstliche Bereich und in Wehofen ebenfalls der südwestliche Bereich (vgl. Karte 16). Dabei handelt es sich z.T. um Bereiche mit geringem Bevölkerungsanteil, sodass eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation



vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel schwierig ist.

Im Ortsteil **Vierlinden** besteht auf Grund der niedrigen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 68% rein rechnerisch Entwicklungspotenzial für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb. Auch das Einwohnerpotenzial im unterversorgten östlichen Bereich, mit rd. 3.900 Einwohnern ist ausreichend. Auf Grund der räumlichen Nähe zum Nahversorgungszentrum Vierlinden ist eine Ansiedlung jedoch kritisch zu sehen; es sollte die Sicherung und Entwicklung des Nahversorgungszentrums Vierlinden im Vordergrund stehen.

Im Ortsteil **Overbruch** besteht bei einer Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 118% kein rechnerischer Entwicklungsspielraum für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb.

In **Alt-Walsum** besteht auf Grund der niedrigen Bindungsquote rein rechnerisch und auch auf Grund der Anzahl der unterversorgten Einwohner Entwicklungspotenzial für einen nicht großflächigen Lebensmittelbetrieb. Auch hier ist jedoch die räumliche Nähe zum zentralen Versorgungsbereich Vierlinden zu beachten.

Im Ortsteil **Aldenrade** bestehen zwar unterversorgte Bereiche, auf Grund der Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 125% und auf Grund des geringen Einwohnerpotenzials in diesen Bereichen ist eine Neuansiedlung jedoch nicht zu empfehlen.

In **Wehofen** besteht bei einer niedrigen Bindungsquote von rd. 37% rein rechnerisch Entwicklungspotenzial. Auf Grund des geringen Einwohnerpotenzials im südlichen unterversorgten Bereich erscheint eine Neuansiedlung jedoch kaum realisierbar.

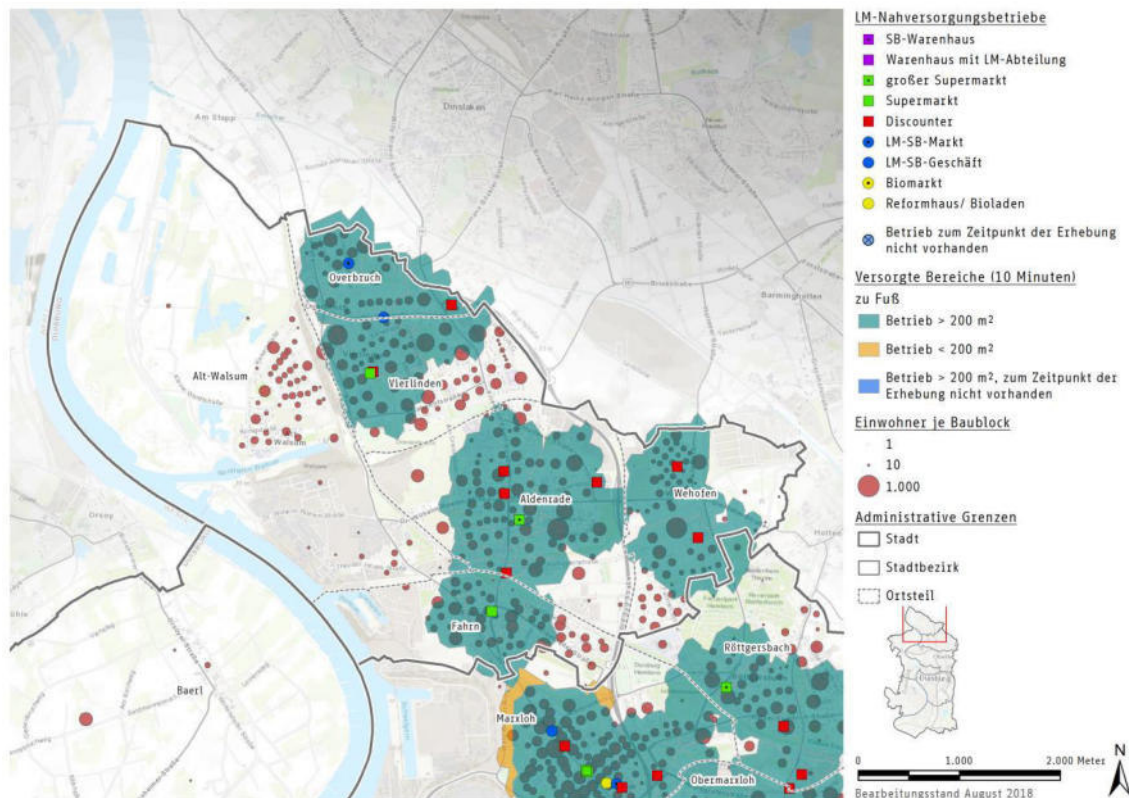
Im Ortsteil **Fahrn** besteht bei einer Bindungsquote von rd. 41% ebenfalls ein rechnerisches Entwicklungspotenzial. Bei einem Einwohnerpotenzial im östlichen unterversorgten Bereich von annähernd 2.100 Einwohnern, sollte die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes geprüft werden.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollen v.a. das Nebenzentrum Walsum und das Nahversorgungszentrum Vierlinden sowie bestehende Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. Neuansiedlungen sollen zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und ansonsten nur an integrierten Standorten,



die zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation führen (Nahversorgungslücke), im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit. Dabei sind Doppelstandorte oder Standorte zwischen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.6.2) wird die Bedeutung der richtigen Standortwahl deutlich. In Bereichen mit geringem Einwohnerpotenzial sollten alternativ auch kleinteilige Lebensmittelanbieter in Betracht gezogen werden.

Karte 16: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Walsum



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community



5. STADTBEZIRK HAMBORN

5.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK HAMBORN

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Hamborn umfasst rd. 110.650 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 17% der Duisburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 13: Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Hamborn

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	24.650	154,8	143,1	108%
Lebensmittelhandwerk	950	12,1	19,8	61%
Drogerie/ Parfümerie	3.950	17,3	17,6	98%
Apotheke	775	44,2	51,3	86%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.050	4,3	5,3	81%
Blumen/ Zoo	11.525	13,4	8,1	166%
kurzfristiger Bedarf	42.900	246,0	245,2	100%
Bekleidung und Zubehör	20.375	58,7	38,7	152%
Schuhe, Lederwaren	3.025	8,9	9,7	91%
Sport/ Freizeit	550	1,6	7,5	21%
Spielwaren	1.850	6,2	9,1	69%
Bücher	200	0,8	6,4	12%
GPK, Geschenke, Hausrat	5.675	5,4	4,6	116%
Haus-/ Heimtextilien	2.400	4,9	5,2	94%
mittelfristiger Bedarf	34.050	86,4	81,1	107%
Uhren/ Schmuck	825	5,6	4,8	115%
Foto/ Optik	1.200	7,1	5,6	126%
Neue Medien	5.075	39,5	23,1	171%
Elektro/ Leuchten	4.400	15,2	11,7	130%
Teppiche, Bodenbeläge	3.400	4,6	2,4	191%
baumarkt-/ gartencenter-spezif.	12.750	26,7	29,2	91%
Möbel	3.425	6,3	20,9	30%
Sonstiges	2.625	21,7	16,0	135%
langfristiger Bedarf	33.700	126,7	113,9	111%
Gesamt	110.650	459,2	440,2	104%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

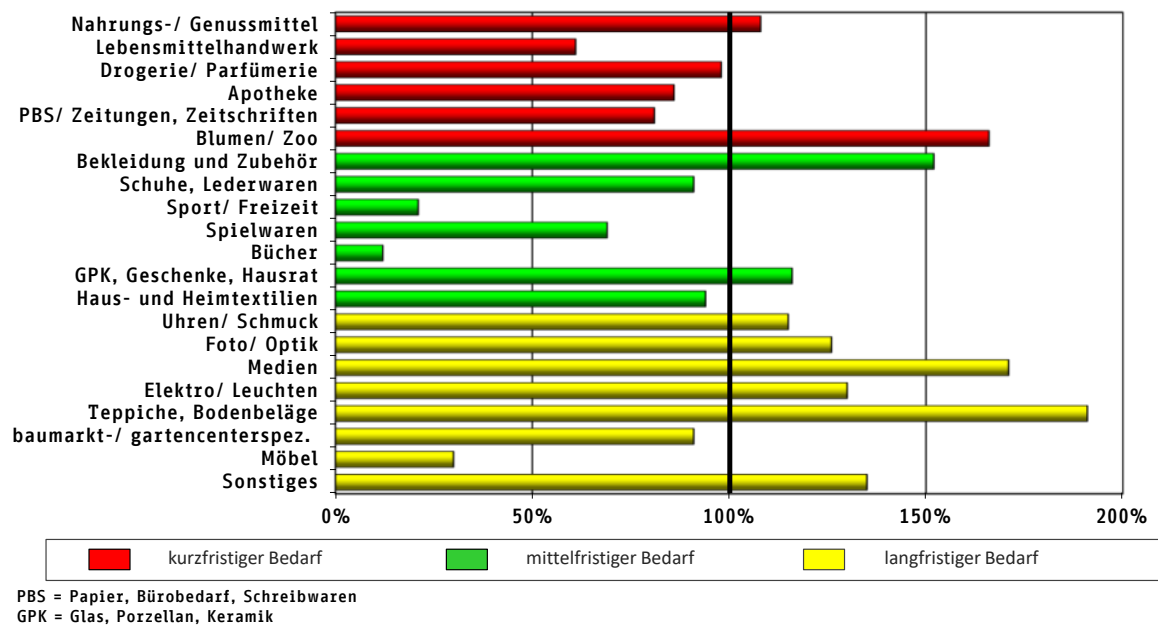
Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI/IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit dem Sortiment Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Tab. 13).

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk Hamborn rd. 104%. Dabei sind z.T. erhebliche Unterschiede zwischen den Sortimenten festzustellen. Insbesondere die Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches erreichen, mit Ausnahme der baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimente und Möbel, Bindungsquoten deutlich über 100% (vgl. Abb. 30). Im mittelfristigen Bedarfsbereich erreichen nur die Sortimente Bekleidung und Zubehör sowie Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat Bindungsquoten von mehr als 100%. Bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sind bei Nahrungs-/ Genussmitteln leichte Kaufkraftzuflüsse zur verzeichnen und deutliche Kaufkraftzuflüsse im Sortimentsbereich Blumen/ Zoo.

Abb. 30: Bindungsquoten im Stadtbezirk Hamborn

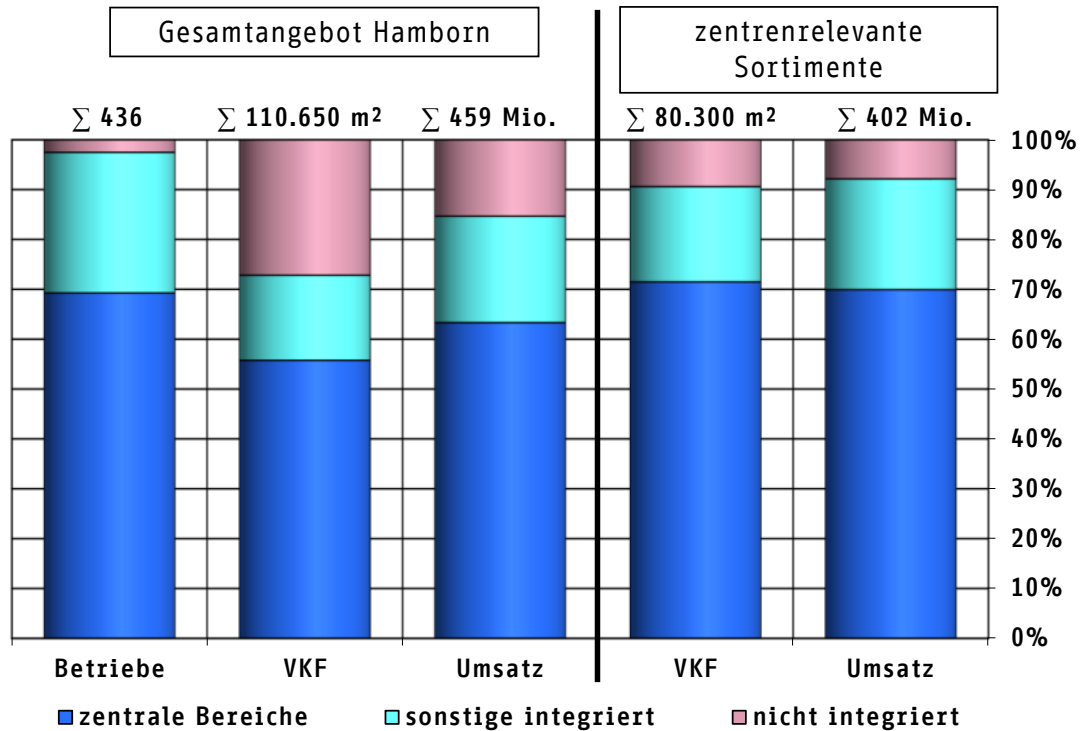


Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In Stadtbezirk Hamborn befinden sich 436 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 20% aller Duisburger Betriebe ausmacht. Differenziert nach Lagen wird deutlich, dass sich rd. 68% der Betriebe in den zentralen Bereichen befinden. Nur rd. 3% der Betriebe befinden sich an nicht integrierten Standorten. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Anteil in den zentralen Bereichen noch bei rd. 60%, der

Anteil an nicht integrierten Standorten steigt auf rd. 27% (vgl. Abb. 31). Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente liegt der Anteil der Verkaufsflächen in den zentralen Bereichen bei rd. 77%.

Abb. 31: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Hamborn

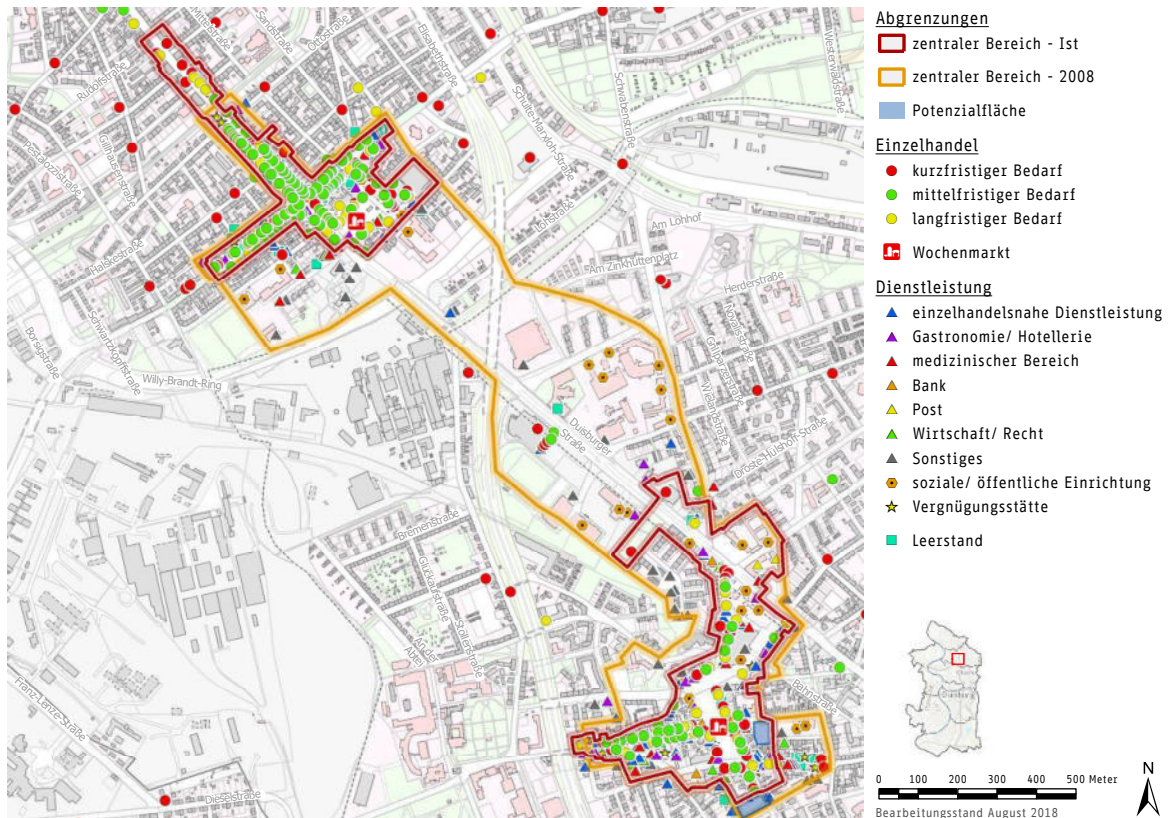


Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

5.2 NEBENZENTRUM HAMBORN

Wie bereits in Kap. 3.7.2 dargestellt, ist die gemeinsame Betrachtung der Zentren Hamborn und Marxloh (ursprünglich gemeinsames Hauptzentrum) weder städtebaulich noch funktional gerechtfertigt. Insb. die städtebauliche Situation im Bereich der vierstreifig ausgebauten Duisburger Straße, südöstlich des Willy-Brandt-Rings mit Stadtbahntrasse, der A 59 und Autobahnzubringern als städtebauliche Zäsur und mit erheblichen Trennwirkungen steht einer Ausweisung als zentraler Versorgungsbereich entgegen. Auch die funktionale Ausstattung in Hamborn und Marxloh hinsichtlich Betriebsgrößenvielfalt, Magnetbetriebe und Betriebsgrößenmix (vgl. Tab. 7, S. 86) rechtfertigt, v.a. auch im Vergleich zur Duisburger Innenstadt, die Einstufung als Hauptzentrum nicht. Entsprechend den beschriebenen Kriterien werden beide Zentren jeweils als Nebenzentrum eingestuft (vgl. Karte 17). Die Begründung der Abgrenzungen der zentralen Versorgungsbereiche erfolgt im nachstehenden Abschnitt sowie auch in Kap. 5.3.

Karte 17: Abgrenzung ehemaliges Hauptzentrum Hamborn/ Marxloh

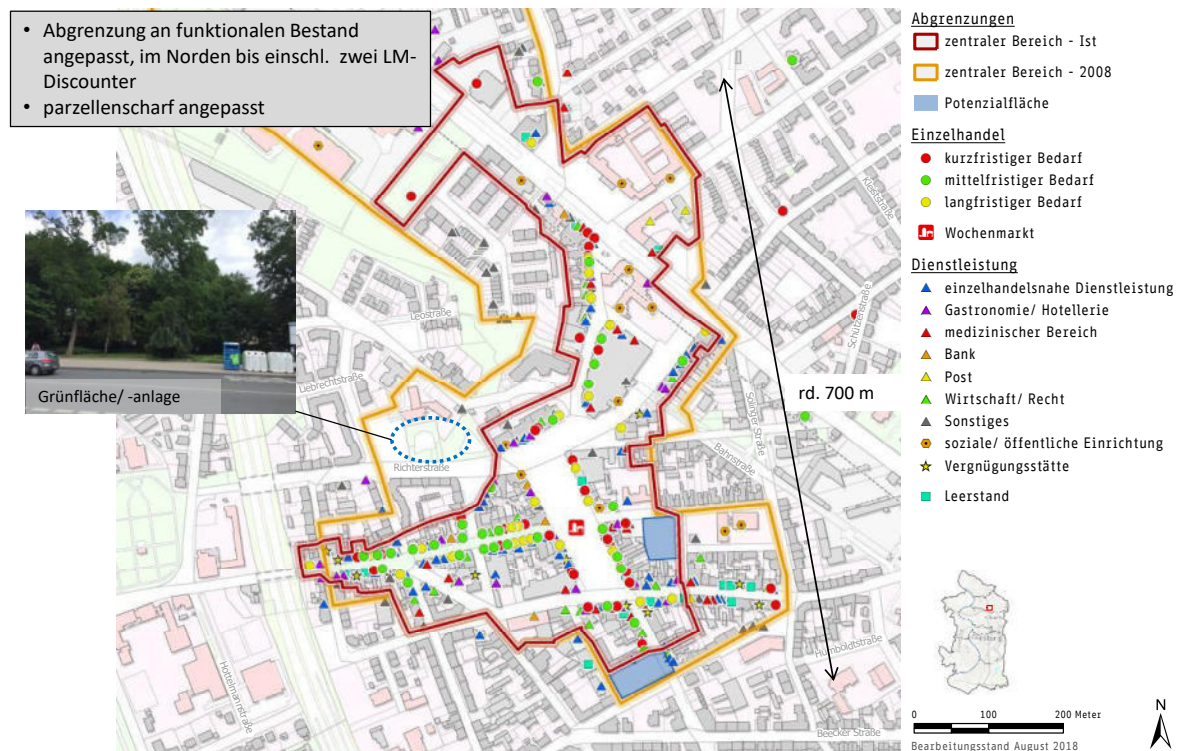


Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Hamborn befindet sich im Stadtbezirk Hamborn im Norden der Stadt Duisburg. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Bereiche entlang der Jägerstraße und Hamborner Altmarkt, den Bereich Rathausstraße/ Schreckerstraße und einen Bereich entlang der Duisburger Straße bis einschließlich zweier Lebensmitteldiscounter im Norden. Die Ist-Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am funktionalen Einzelhandels-/ Dienstleistungsbesatz. Dabei wurde die Abgrenzung insb. im Westen um vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägte Bereiche reduziert. Im Osten wird der Bereich nördlich der Alleestraße herausgenommen, da dort kein nennenswertes Einzelhandelsangebot mehr vorhanden ist. Nordwestlich der beiden Lebensmitteldiscounter, beidseitig der Duisburger Straße, ist v.a. auf Grund der vierstreifigen Straße mit der Stadtbahntrasse sowie auch der städtebaulichen Situation, ein deutlich autokundenorientierter Bereich festzustellen. Entsprechend stellen die Lebensmittelmärkte die Begrenzung nach Norden dar. Ansonsten wurde die Abgrenzung von 2008 in Teilbereichen parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 18).

Karte 18: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Hamborn



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte im Zentrum ist v.a. im Bereich Hamborn-Altmarkt und Jägerstraße vergleichsweise hoch. Das Angebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche mit einem großen Angebot im Bereich der Sortimente des kurzfristigen Bedarfsbereiches, insb. Nahrungs-/ Genussmittel. (vgl. Tab. 14).

Tab. 14: Angebotssituation Nebenzentrum Hamborn

	2017	2008
Betriebe	86	106
Verkaufsfläche [m ²]	18.575	22.100
Nahrungs-/ Genussmittel	24%	16%
sonst. kurzfristiger Bedarf	14%	7%
mittelfristiger Bedarf	29%	40%
langfristiger Bedarf	33%	36%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017



Foto 5: Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 6: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

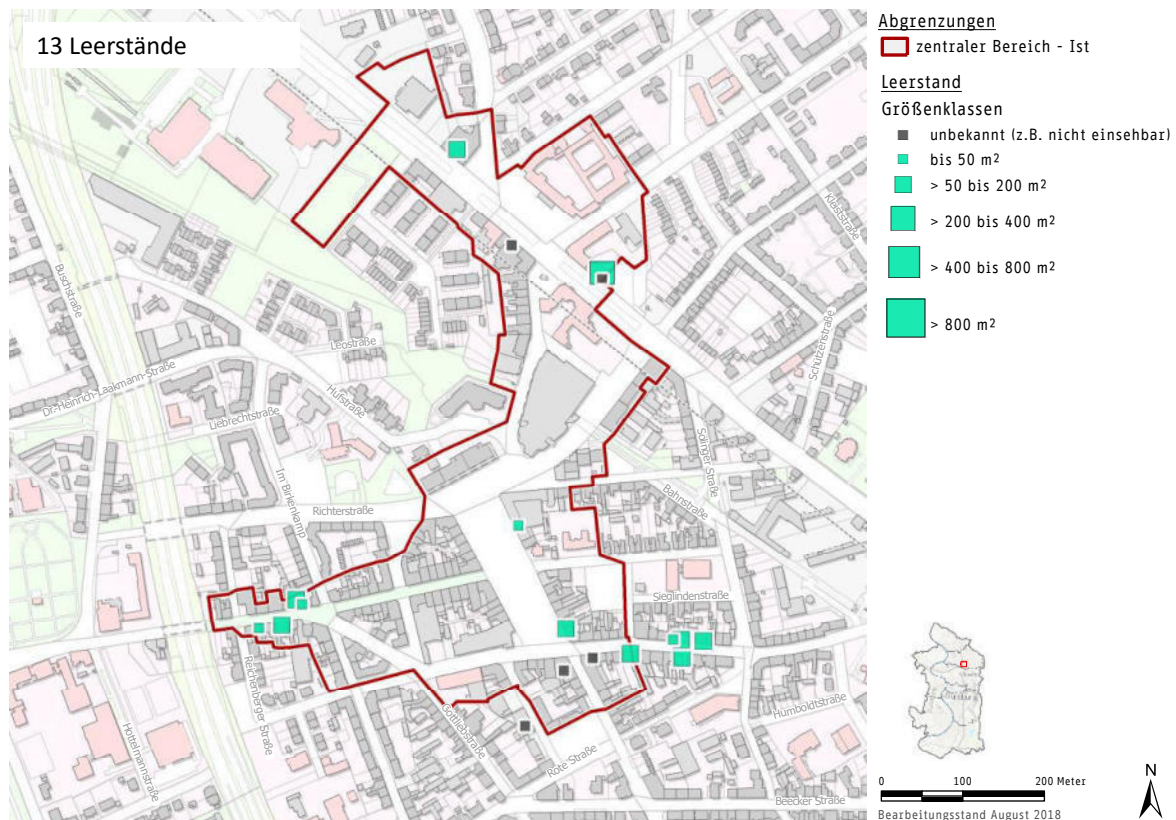
- umfassendes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen
- Nahversorgungsangebot durch Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelfachgeschäfte, Wochenmarkt
- geringer Anteil an Leerständen, lediglich einzelne in Randbereichen
- hohe Einzelhandelsdichte im Bereich der Fußgängerzone
- tlw. hohe Passantenfrequenz
- Potenzialflächen im rückwärtigen Bereich Hamborner Altmarkt/ südlich Parallelstraße und nördlich Rote Straße
- überwiegend gestalteter Straßenraum, erkennbare Investitionen in den Straßenraum und Architektur
- gute Aufenthaltsqualität
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

Schwächen

- in Teilbereichen geringe funktionale Dichte
- überwiegend niedriges Preissegment
- heterogene Gebäudestruktur mit z.T. erheblichem Modernisierungsbedarf
- gestalterische Mängel Hamborner Altmarkt

In Karte 19 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 13 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese konzentrieren sich v.a. im westlichen Bereich der Jägerstraße und südlich des Hamborner Altmarktes.

Karte 19: Leerstände Nebenzentrum Hamborn



Quelle: eigene Erhebung April 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

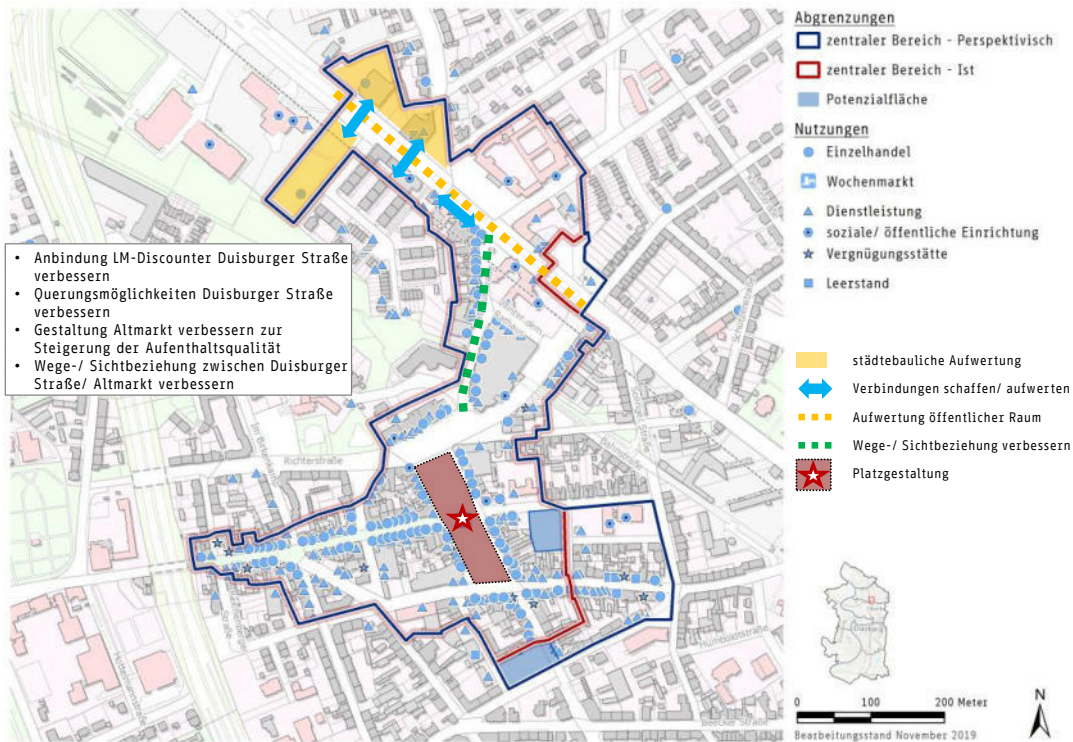
Das Nebenzentrum Hamborn bietet v.a. im Bereich der Fußgängerzone und am Hamborner Altmarkt eine gute Aufenthaltsqualität. Dazu trägt auch die als Shared Space gestaltete Fläche nördlich des Marktes bei.

Der Hamborner Altmarkt wird, mit Ausnahme während des Wochenmarktes, vorwiegend als Parkplatz genutzt und weist gestalterische Mängel auf. Durch eine Neugestaltung kann die bereits gute Aufenthaltsqualität in diesem Bereich noch verbessert werden. Im Gegensatz zum eher kleinteilig strukturierten Bereich Jägerstraße wird der Bereich an der Rathausstraße zwischen Hamborner Altmarkt und Duisburger Straße durch eher großformatige Baukörper geprägt. Durch eine Aufwertung der Wege- und Sichtbeziehungen kann der dadurch entstehende städtebauliche Bruch reduziert werden. Im Bereich der Duisburger Straße ist die Aufenthaltsqualität durch die hohe Verkehrsbelastung stark eingeschränkt. Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Schaffung von attraktiven Querungsmöglichkeiten für Fußgänger kann dieser Bereich gestärkt werden. Im Verlauf der Duisburger Straße nach Nordwesten geht die ansonsten überwiegend geschlossene Bebauung in

eine offene über, ohne klare Raumkanten. Vor allem die beiden Lebensmittelmärkte in Einfachbauweise mit vorgelagerten Parkplätzen beeinträchtigen das Stadtbild. Hier entsteht der Eindruck eines autokundenorientierten Standortes. Durch die Entwicklung von Geschäftshäusern mit hoher architektonischer Qualität und die Umgestaltung des öffentlichen Raumes sollte hier auf eine als Zentrum erkennbare Gestaltung hingewirkt werden. Dabei ist auch die fußläufige Anbindung der Lebensmittelmärkte zu verbessern und aufzuwerten.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches Hamborn ist in Karte 20 dargestellt⁶⁴.

Karte 20: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Hamborn



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

5.3 NEBENZENTRUM MARXLOH

Wie bereits in Kap. 3.7.2 und Kap. 5.2 dargestellt, ist die gemeinsame Betrachtung der Zentren Hamborn und Marxloh (ursprünglich gemeinsames Hauptzentrum) weder städtebaulich noch funktional gerechtfertigt. Entsprechend den beschriebenen Kriterien werden beide Zentren jeweils als Nebenzentrum eingestuft.

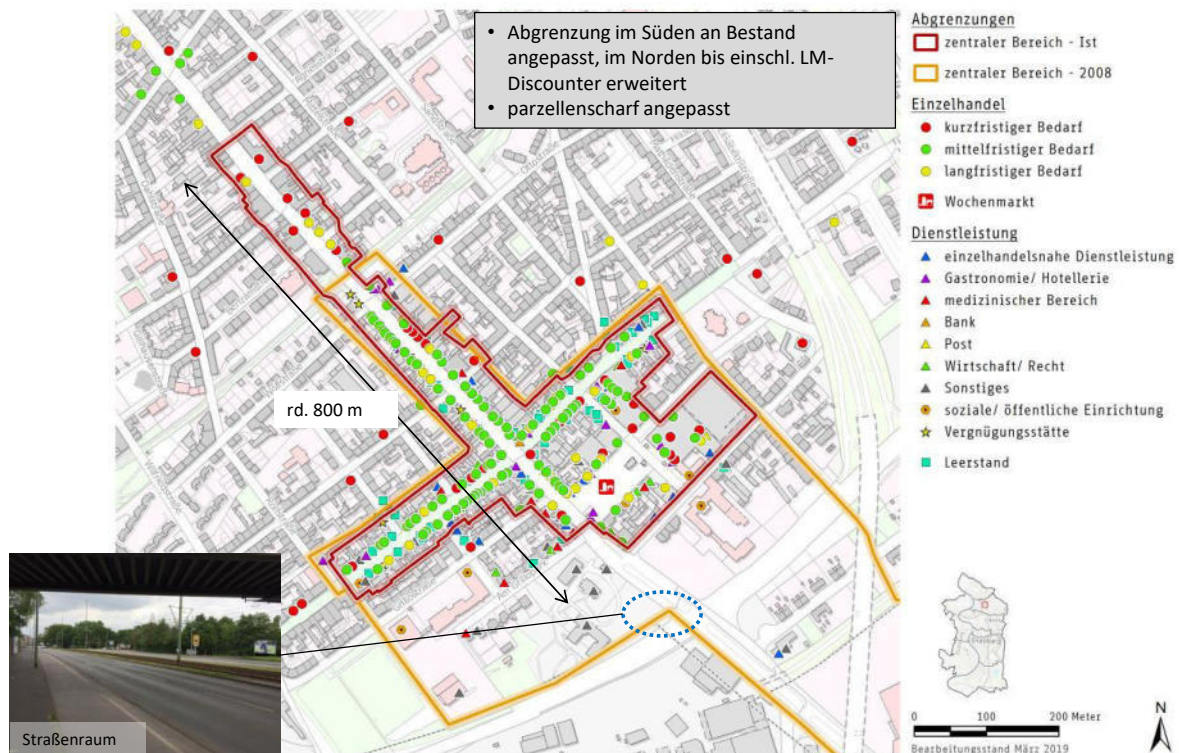
⁶⁴ Mit dem Ratsbeschluss vom 01.07.2019 ist die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches angepasst worden (Einbeziehung der Parkplatzfläche im östlichen Bereich der Duisburger Straße sowie Erweiterung im Südosten).

Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Marxloh befindet sich im Stadtbezirk Hamborn im Norden des Duisburger Stadtgebietes. Insbesondere die im Osten verlaufende A59 und der Willy-Brandt-Ring im Süden stellen eine städtebauliche Zäsur dar.

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und hat im Wesentlichen eine Ausdehnung entlang der Weseler Straße im Bereich zwischen der Agnesstraße im Nordwesten und der Dahlmannstraße im Südosten, entlang der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Kaiser-Friedrich-Straße im Bereich zwischen Arnimstraße und Roonstraße sowie im Bereich um den August-Bebel-Platz und nordöstlich davon (vgl. Karte 21).

Karte 21: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Marxloh



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte im Zentrum ist in allen Bereichen sehr hoch. Das Angebot erstreckt sich über alle Bedarfsbereiche mit einem deutlichen Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich. Im kurzfristigen Bedarfsbereich ist nur ein vergleichsweise geringes Angebot vorhanden.



Die Bebauung ist überwiegend kleinteilig in gründerzeitlicher Blockrandbebauung strukturiert. Im Bereich August-Bebel-Platz sind u.a. mit dem Marxloh-Center und der Markt-Passage auch größere Geschäftsgebäude vorhanden.

Tab. 15: Angebotssituation Nebenzentrum Marxloh

	2017	2008
Betriebe	164	132
Verkaufsfläche [m ²]	30.200	25.675
Nahrungs-/ Genussmittel	11%	11%
sonst. kurzfristiger Bedarf	4%	6%
mittelfristiger Bedarf	62%	51%
langfristiger Bedarf	22%	31%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 7: Facheinzelhandel



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 8: Hohe Einzelhandelsdichte



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- umfassendes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen
- Wochenmarkt
- hohe Einzelhandelsdichte/ hohe Passantenfrequenz
- spezialisierter Facheinzelhandel (Brautmoden, "Rund ums Thema Hochzeit") deutschlandweit bekannt
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

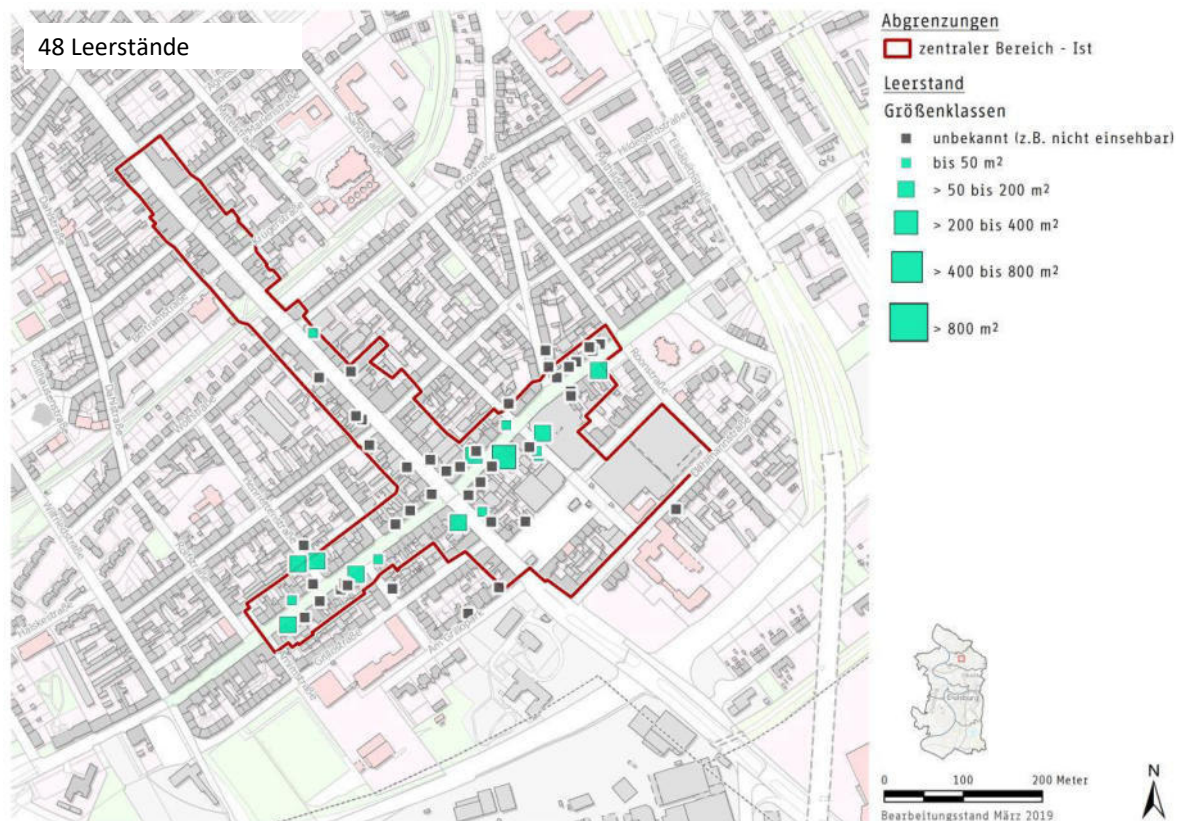
Schwächen

- Nahversorgungsangebot lediglich durch kleinere Supermärkte, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelfachgeschäfte
- fehlende Außengastronomie
- Trading-Down-Tendenzen (Leerstände, Imbiss-Gastronomie, Vergnügungsstätten)

- geringe Aufenthaltsqualität/ weitestgehend ungestalteter Straßenraum
- zentral gelegener/ großer Platzbereich (August-Bebel-Platz) mit gestalterischen Mängeln
- Gebäudestruktur mit teils erheblichem Modernisierungsbedarf

In Karte 22 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt⁶⁵. Es wurden insgesamt 48 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese konzentrieren sich v.a. im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße bzw. Kaiser-Friedrich-Straße.

Karte 22: Leerstände Nebenzentrum Marxloh



Quelle: eigene Erhebung April/ Mai 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nebenzentrum Marxloh bietet ein umfangreiches Angebot v.a. im mittelfristigen Bedarfsbereich. Die Nahversorgungsfunktion wird v.a. durch Lebensmitteldiscounter und kleinere Supermärkte, Lebensmittelgeschäfte und Lebensmittelhandwerk wahr-

⁶⁵ Nordwestlich der Ottostraße wurden während der Begehung keine Leerstände erfasst.

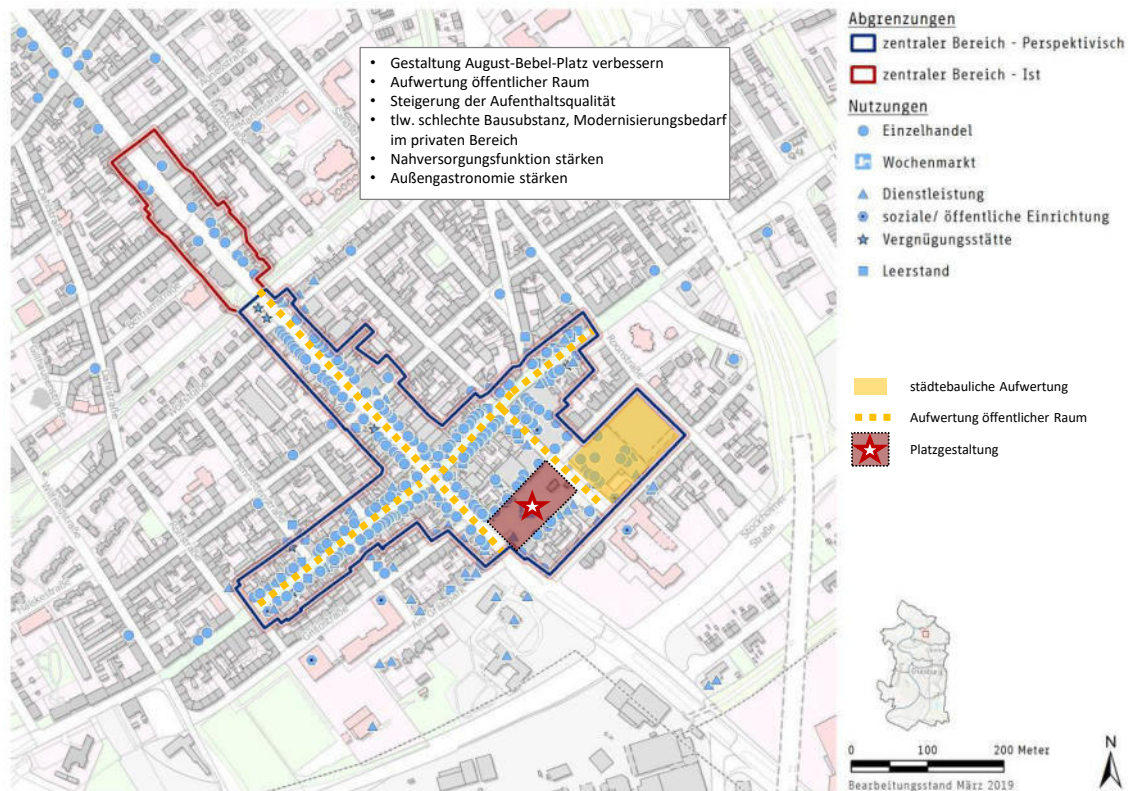


genommen. Insgesamt sollte das Angebot im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel ausgebaut werden.

In den verschiedenen Bereichen sind z.T. deutliche Trading-Down-Tendenzen erkennbar. Insb. Leerstände, Vergnügungsstätten und Imbiss-Gastronomie tragen zu diesem Eindruck bei. Weiterhin zeigen sich Mängel bei der Fassadengestaltung und der Bausubstanz. Hier besteht v.a. im Bereich der Kaiser-Wilhelm-Straße und der Weseler Straße erheblicher Modernisierungsbedarf. Auch bei der Gestaltung des öffentlichen Raumes zeigen sich, entlang der Achsen Weseler Straße und Kaiser-Wilhelm-Straße/ Kaiser-Friedrich-Straße Defizite (Straßenraumgestaltung, Möblierung im öffentlichen Raum, tlw. schmale Gehwege). Die Gestaltung und Aufwertung des öffentlichen Raumes kann hier zu einer Verbesserung der Aufenthaltsqualität beitragen. Der August-Bebel-Platz, als zentraler Platzbereich, bietet ebenfalls nur eine geringe Aufenthaltsqualität. Mit Ausnahme des Wochenmarktes wird der Platz überwiegend als Parkplatz genutzt. Zudem wirken Teilbereiche ungepflegt und die Stadtmöblierung ist modernisierungsbedürftig. Der Platzbereich sollte neu gegliedert und aufgewertet werden, um einen Treffpunkt mit hoher Aufenthaltsqualität zu schaffen. Dabei sollte auch die Ansiedlung von gastronomischen Angeboten mit Außengastronomie geprüft werden, da entsprechende Angebote im gesamten Zentrum nur in geringem Umfang vorhanden sind. Das angrenzende Marxloh-Center weist ebenfalls gestalterische Mängel auf. Eine Modernisierung unter Einbeziehung des unmittelbaren Umfeldes kann hier zur Aufwertung des gesamten Bereiches beitragen.

Gegenüber der Ist-Abgrenzung, die auf Grund eines dort ansässigen Lebensmittel-discounters auch einen Teilbereich der Weseler Straße, nördlich der Ottostraße, umfasst, beschränkt sich die perspektivische Abgrenzung auf die Bereiche südlich davon (vgl. Karte 23). Die Abgrenzung wurde ansonsten parzellenscharf angepasst.

Karte 23: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Marxloh



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

5.4 NEBENZENTRUM NEUMÜHL

Wie in Kap. 3.7.2 dargestellt, soll das ehemalige Nahversorgungszentrum Neumühl auf Grund der Angebots- und der städtebaulichen Situation zukünftig als Nebenzentrum eingestuft werden.

Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Neumühl befindet sich im Stadtbezirk Hamborn im Nordosten Duisburgs, in der Nähe der Stadtgrenze zu Oberhausen.

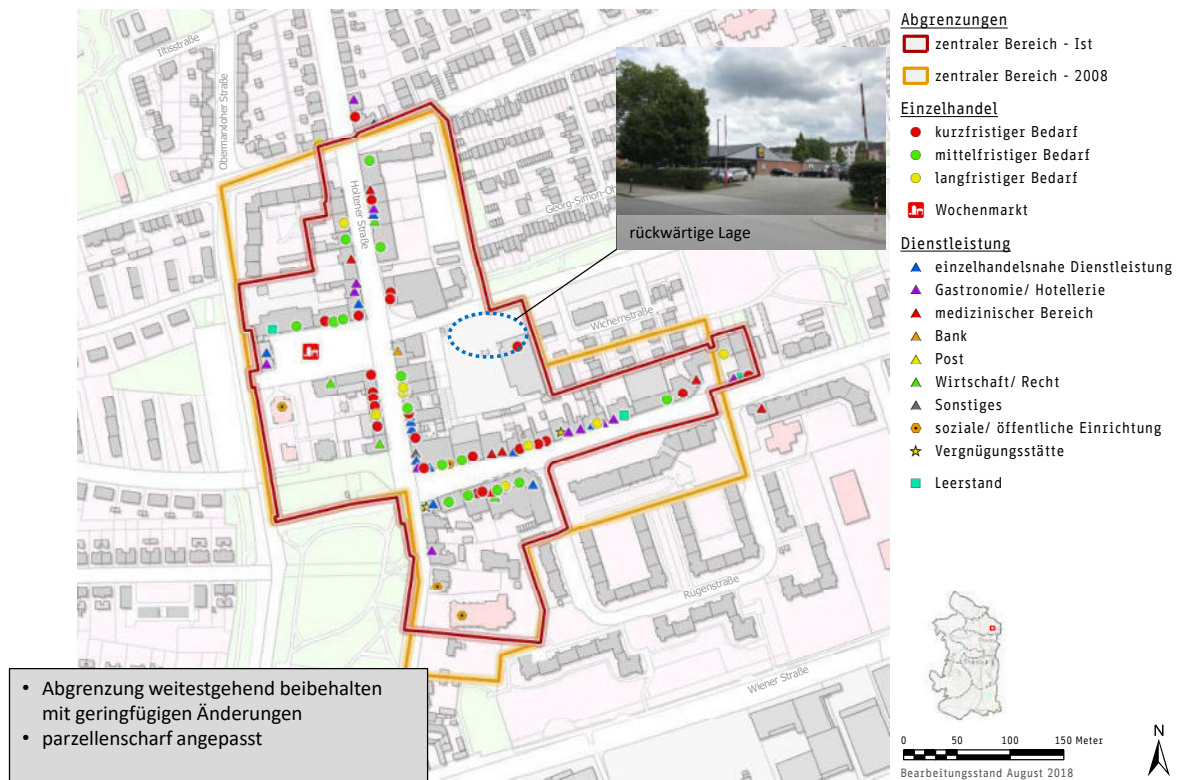
Die Ist-Abgrenzung entspricht im Wesentlichen der Abgrenzung von 2008 mit geringfügigen Anpassungen an den vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst.

Die Abgrenzung hat eine Ausdehnung entlang der Lehrerstraße im Bereich zwischen der Obermarxloher Straße und der Rügenstraße und im Bereich der Gerlingstraße im Norden und der Lehrerstraße im Süden bzw. geringfügig darüber hinaus. Zusätzlich gehört auch der Bereich um den Hohenzollernplatz zur Abgrenzung sowie auch



ein Standort eines Lebensmitteldiscounters im rückwärtigen Bereich, östlich der Holtener Straße (vgl. Karte 24).

Karte 24: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Neumühl



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte im Zentrum ist im Bereich der Holtener Straße und im westlichen Bereich der Lehrerstraße vergleichsweise hoch. Im östlichen Bereich der Lehrerstraße ist lediglich einseitiger Besatz vorhanden. Auch im Bereich des Hohenzollernplatzes ist kein durchgängiger Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden mit einem Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Entlang der Holtener Straße und der Lehrerstraße ist die Bebauung überwiegend geschlossen. Die Holtener Straße ist als Fußgängerzone gestaltet und bietet eine gute Aufenthaltsqualität.

Tab. 16: Angebotssituation Nebenzentrum Neumühl

	2017	2008
Betriebe	45	48
Verkaufsfläche [m ²]	9.425	8.450
Nahrungs-/ Genussmittel	28%	46%
sonst. kurzfristiger Bedarf	11%	16%
mittelfristiger Bedarf	47%	34%
langfristiger Bedarf	14%	4%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 9: Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 10: Hohenzollernplatz



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- umfassendes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen
- gutes Nahversorgungsangebot durch Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk, Lebensmittelfachgeschäfte, Wochenmarkt
- hohe Nutzungsdichte in den Bereichen Holtener Straße und Lehrerstraße (Lehrerstraße tlw. nur einseitig)
- wenig Leerstand
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien

Schwächen

- Lage Lebensmitteldiscounter im rückwärtigen Bereich
- insg. eher niedriges Preisniveau (zahlreiche Billigangebote)
- heterogene Gebäudestruktur, tlw. modernisierungsbedürftig
- Hohenzollernplatz mit gestalterischen Mängeln
- Bereich Lehrerstraße wirkt teilweise ungepflegt
- Stadtmöblierung erneuerungsbedürftig



Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

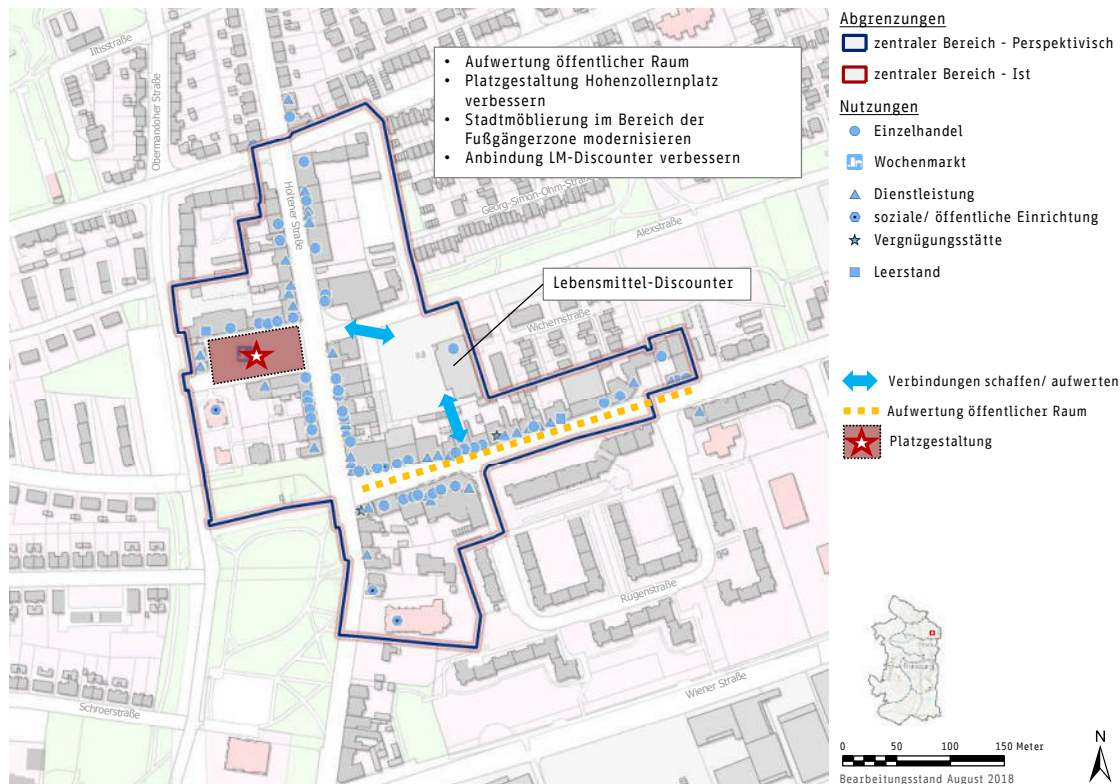
Das umfangreiche Angebot im mittelfristigen Bedarfsbereich sowie auch das gute Nahversorgungsangebot im Zentrum sollten erhalten und weiter gestärkt werden. Dabei spielt u.a. auch die Anbindung des Lebensmitteldiscounters im rückwärtigen Bereich, zwischen Holtener Straße und Lehrerstraße, eine Rolle. Dieser ist lediglich über die Holtener Straße bzw. Alexstraße angebunden und mit einem vorgelagerten Parkplatz auf Autokunden ausgerichtet. Um einen Beitrag zur Stärkung des Zentrums leisten zu können, sollte die Anbindung verbessert werden. Dazu sollte einerseits die Anbindung von der Holtener Straße, auch durch die Schaffung einer Sichtbeziehung, aufgewertet werden. Andererseits sollte eine fußläufige Anbindung von der Lehrerstraße geschaffen werden (vgl. Karte 25).

Im Bereich der Lehrerstraße weist der Straßenraum gestalterische Mängel auf. Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes in diesem Bereich, sollte die Attraktivität gesteigert werden. Die Fußgängerzone bietet insgesamt eine gute Aufenthaltsqualität. Um diese zu erhalten und zu stärken sollte die Stadtmöblierung in diesem Bereich modernisiert werden.

Der Hohenzollernplatz wird vorwiegend als Parkplatz genutzt und bietet nur eine eingeschränkte Aufenthaltsqualität. Durch eine attraktive Platzgestaltung kann hier, ergänzend zur Fußgängerzone, ein weiterer Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden, sodass auch die Funktion des Zentrums als Identifikations- und Treffpunkt gestärkt werden kann.

Die perspektivische Abgrenzung entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 25).

Karte 25: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Neumühl



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

5.5 EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM RÖTTGERSBACH

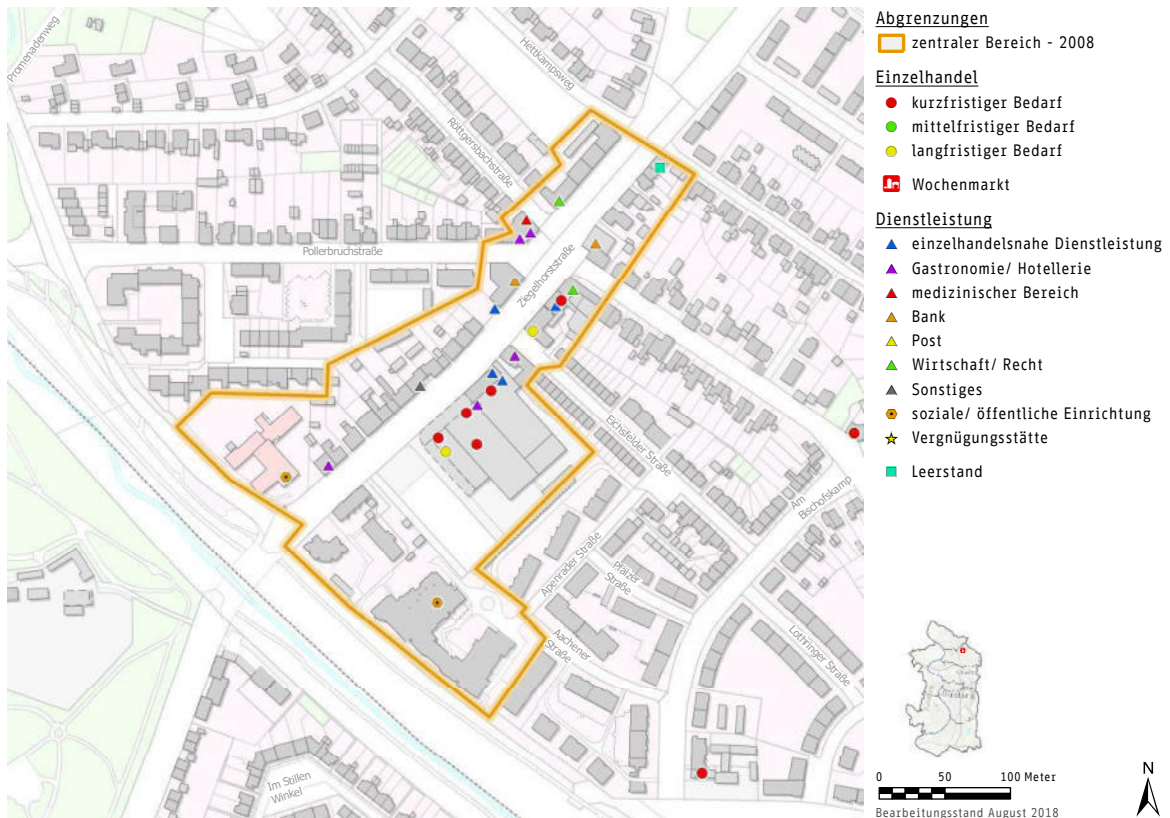
Wie in Kap. 3.7.2 dargestellt, soll das ehemalige Nahversorgungszentrum Röttgersbach zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, da die Voraussetzungen auf Grund der vorhandenen Angebote dafür nicht mehr erfüllt sind (vgl. auch Tab. 7, S. 86).

Lage und Abgrenzung

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Röttgersbach befindet sich im Stadtbezirk Hamborn im Nordosten Duisburgs mit einer Ausdehnung entlang der Ziegelhorststraße im Bereich zwischen der Fahrner Straße und der Röttgersbachstraße (vgl. Karte 26).



Karte 26: Abgrenzung ehemaliges Nahversorgungszentrum Röttgersbach



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Im Bereich des ehemaligen zentralen Versorgungsbereiches ist die Anzahl der Betriebe vergleichsweise gering. Nahezu die gesamte Verkaufsfläche wird durch einen großflächigen Betrieb belegt (großer Supermarkt) mit einem Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich. Die übrigen Betriebe befinden sich überwiegend in baulicher Einheit mit dem Supermarkt. Der Anteil zentrenrelevanter Sortimente ist sehr gering.

Tab. 17: Angebotssituation ehemaliges Nahversorgungszentrum Röttgersbach

	2017	2008
Betriebe	7	10
Verkaufsfläche [m²]	3.475	3.450
Nahrungs-/ Genussmittel	76%	94%
sonst. kurzfristiger Bedarf	16%	1%
mittelfristiger Bedarf	5%	0%
langfristiger Bedarf	3%	5%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 11: Ziegelhorststraße



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 12: gestalteter Straßenraum



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- gutes Nahversorgungsangebot, v.a. durch einen großen Supermarkt
- ergänzende Dienstleistungsangebote (z.B. einzelhandelsnahe Dienstleistungen und Gastronomie)
- überwiegend attraktiv gestalteter Straßenraum
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien

Schwächen

- insgesamt geringfügiges Einzelhandelsangebot (geringe Betriebszahl)
- beinahe ausschließlich kurzfristiger Bedarfsbereich
- geringe Nutzungsdichte, Wohnen im Erdgeschoss
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität durch hohes Verkehrsaufkommen

Empfehlungen

Durch den vorhandenen großen Supermarkt erhält der Standort Röttgersbach eine wichtige Nahversorgungsfunktion. Diese sollte zukünftig erhalten werden.



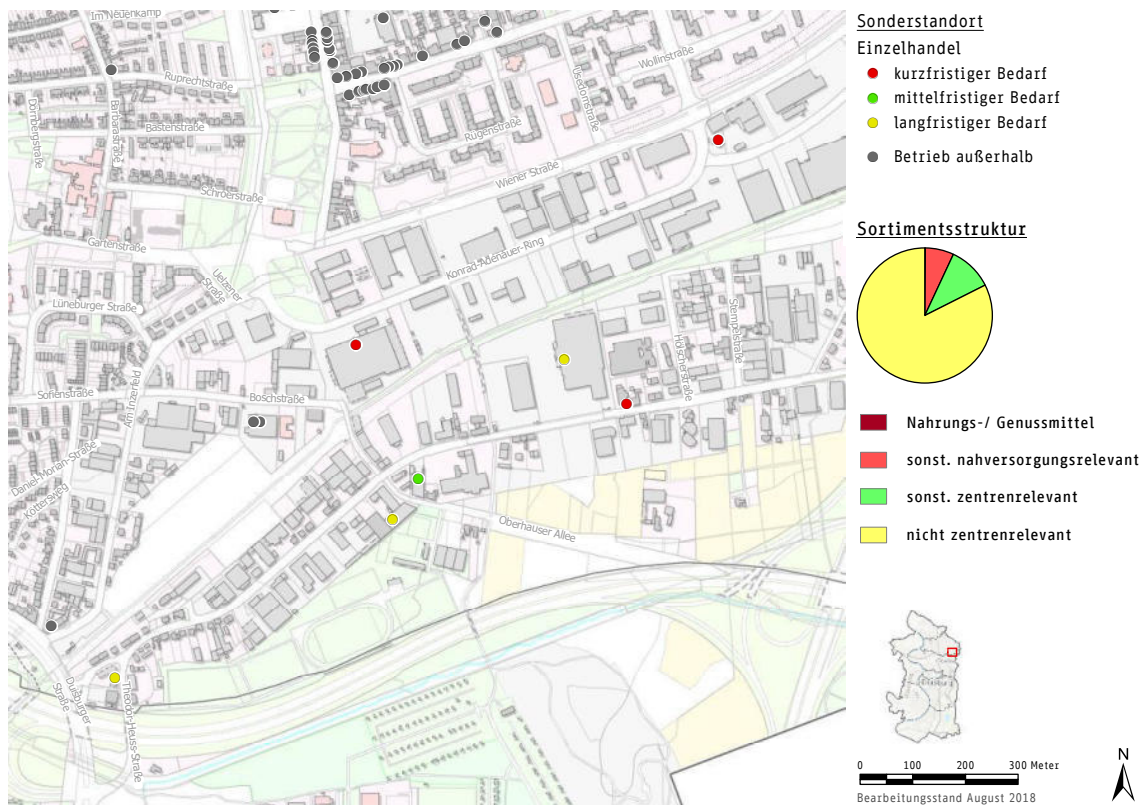
5.6 SONDERSTANDORT THEODOR-HEUSS-STRASSE

Der Sonderstandort Theodor-Heuss-Straße befindet sich im Osten des Stadtbezirkes Hamborn.

Es sind sieben Einzelhandelsbetriebe vorhanden, mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 27.600 m². Lebensmittelbetriebe sind nicht vorhanden. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente mit baumarkt-/gartencenterspezifischen Sortimenten (vgl. Karte 27).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 27: Sonderstandort Theodor-Heuss-Straße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

5.7 SONDERSTANDORT SCHLACHTHOFSTRAÙE

Der Sonderstandort SchlachthofstraÙe befindet sich im Stadtbezirk Hamborn.

Es sind drei Einzelhandelsbetriebe vorhanden, mit einer GesamtverkaufsfläÙe von rd. 2.650 m², davon zwei Lebensmittelbetriebe. Der Angebotsschwerpunkt liegt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Nahrungs-/ Genussmitteln (vgl. Karte 28).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 28: Sonderstandort SchlachthofstraÙe



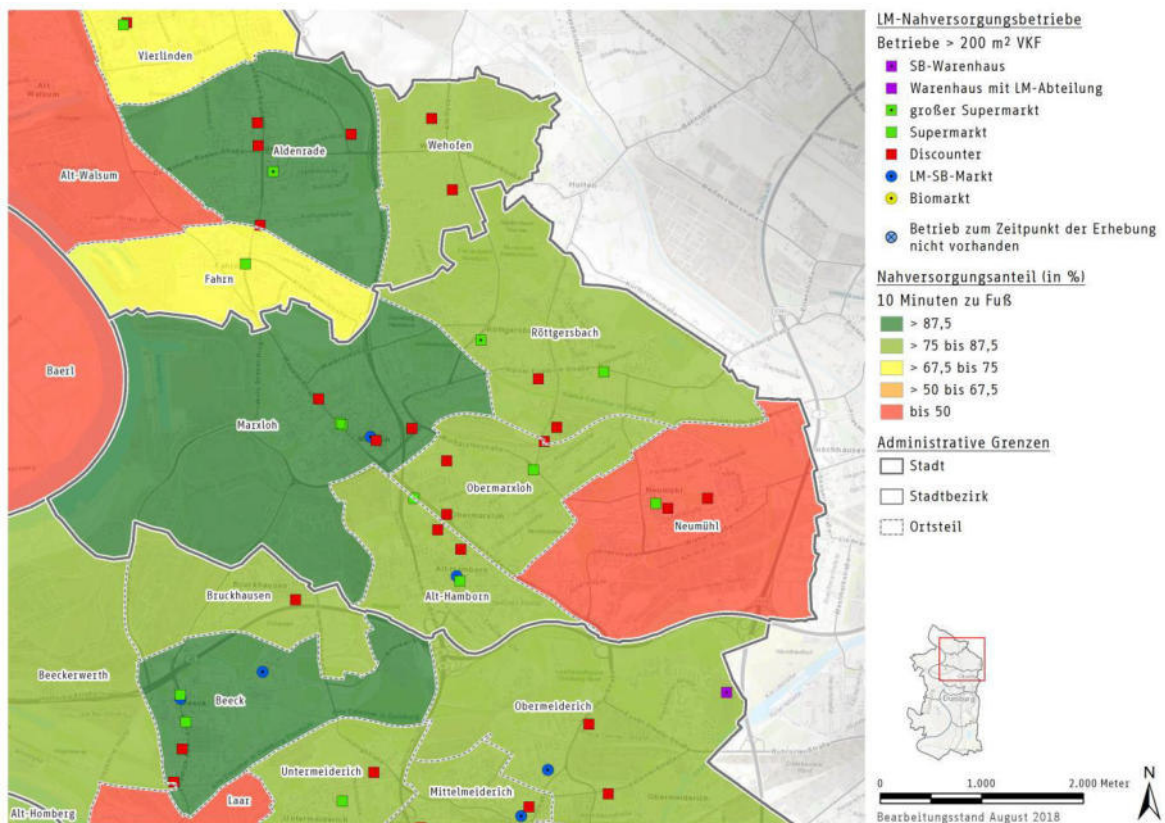
Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



5.8 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK HAMBORN

Wie bereits in Kap. 3.2.5 beschrieben, ist im Stadtbezirk Hamborn ein Nahversorgungsanteil von rd. 78,7% festzustellen. Auf der Ebene der Ortsteile zeigt sich ein differenziertes Bild. Im Ortsteil Marxloh wird mit mehr als 87,5% der höchste Nahversorgungsanteil erreicht. In Alt-Hamborn, Obermarxloh und Röttgersbach liegen die Anteile der Bevölkerung, die zu Fuß innerhalb von 10 Minuten einen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot erreichen können im Bereich zwischen 75 und 87,5%. In Neumühl liegt der Anteil unter 50%, da hier v.a. im Südwesten Wohnsiedlungsbereiche nicht fußläufig nahversorgt sind (vgl. Karte 29).

Karte 29: Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Hamborn



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Unterversorgte Bereiche, in denen eine Nahversorgungslücke besteht, sind v.a. im Südwesten und im Osten des Ortsteils Neumühl, im Nordosten von Obermarxloh und im Norden von Röttgersbach vorhanden (vgl. Karte 30). Dabei handelt es sich z.T. um



Bereiche mit geringem Bevölkerungsanteil, sodass die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation, vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen im Lebensmittel Einzelhandel, schwierig ist.

Im Ortsteil **Röttgersbach** besteht auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 163% kein rechnerischer Entwicklungsspielraum. Zudem ist das Einwohnerpotenzial in den nördlichen unterversorgten Bereichen zu gering für zusätzliche Lebensmittelangebote.

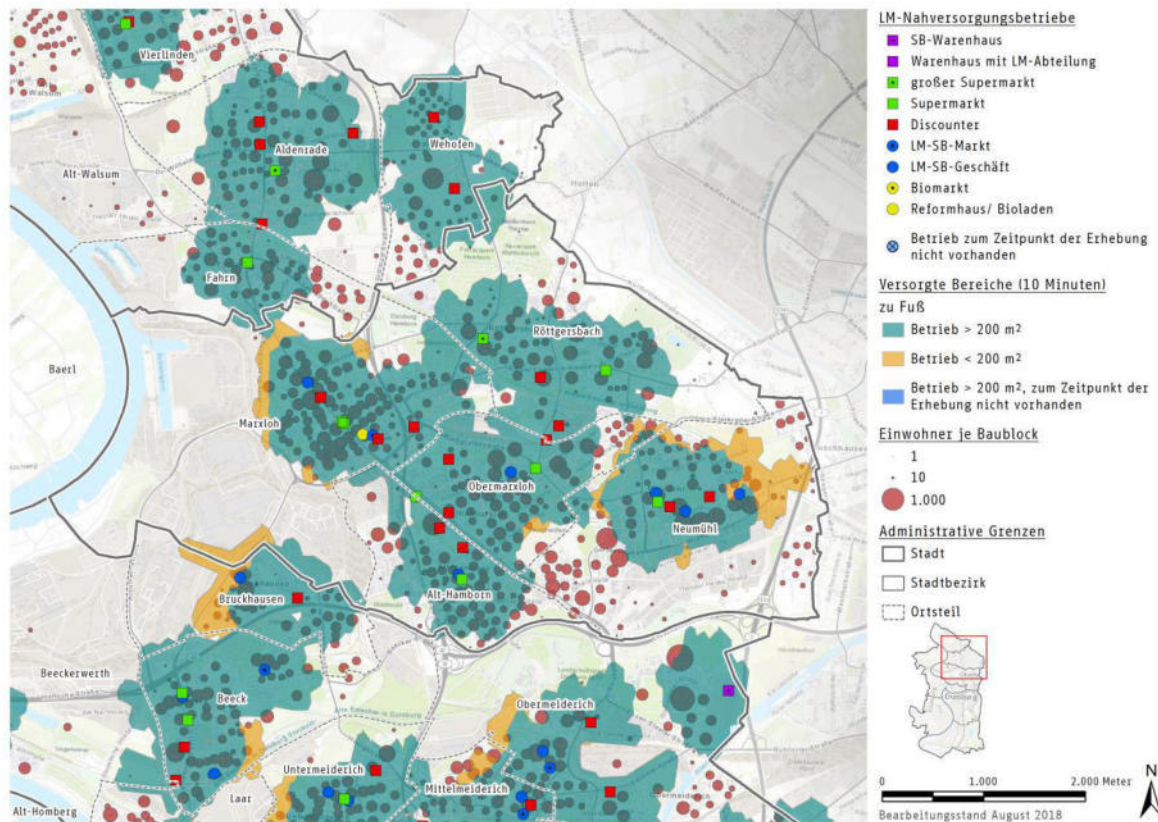
Im Ortsteil **Marxloh** besteht auf Grund der niedrigen Bindungsquote rein rechnerisch Entwicklungspotenzial im Bereich Nahrung-/ Genussmittel. Der Anteil der Bevölkerung in fußläufig unterversorgten Bereichen ist jedoch zu gering für eine Neuan siedlung.

In **Obermarxloh** besteht ebenfalls rein rechnerisch Entwicklungspotenzial im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel. Jedoch ist auch hier in den fußläufig nicht versorgten Bereichen das Einwohnerpotenzial zu gering für die Ansiedlung eines weiteren Lebensmittelmarktes.

Im Ortsteil **Neumühl** besteht auf Grund der niedrigen Bindungsquote von rd. 75% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel ein rechnerisches Entwicklungspotenzial. Insb. im Südwestlichen Bereich des Ortsteils besteht auch ein ausreichendes Einwohnerpotenzial (rd. 6.100 Einwohner) zur Ansiedlung eines zusätzlichen großflächigen Lebensmittelmarktes. In Abhängigkeit des tatsächlichen Standortes und unter Berücksichtigung des geringen Entwicklungsspielraumes im Bezirk Hamborn insgesamt, ist in jedem Fall eine Einzelfallbetrachtung erforderlich. Die Stärkung der umliegenden zentralen Versorgungsbereiche sollte zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Vordergrund stehen.

Im Ortsteil **Alt-Hamborn** besteht auf Grund der hohen Bindungsquote von mehr als 200% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel kein rechnerischer Entwicklungsspielraum. In den fußläufig unterversorgten Teilbereichen ist darüber hinaus das Einwohnerpotenzial zu gering für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes.

Karte 30: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Hamborn



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollten v.a. die Nebenzentren Hamborn, Marxloh und Neumühl sowie bestehende Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. Neuansiedlungen sollten zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und ansonsten nur an integrierten Standorten, die, im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation führen (Nahversorgungslücke). Nahversorgungslücken bestehen v.a. in verschiedenen Bereichen in Neumühl und im nördlichen Bereich von Röttgersbach. Dabei sind Doppelstandorte oder Standorte zwischen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.6.2), wird die Bedeutung der richtigen Standortwahl deutlich. In Bereichen mit geringem Einwohnerpotenzial sollten alternativ auch kleinteilige Lebensmittelanbieter in Betracht gezogen werden.



6. STADTBEZIRK MEIDERICH-BEECK

6.1 EINZELHANDELSITUATION - STADTBEZIRK MEIDERICH-BEECK

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Meiderich-Beeck umfasst rd. 87.525 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 13% der Duisburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 18: Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Meiderich-Beeck

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	22.975	135,4	138,6	98%
Lebensmittelhandwerk	675	9,2	19,1	48%
Drogerie/ Parfümerie	3.300	14,5	17,0	85%
Apotheke	500	40,8	49,6	82%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	775	3,3	5,2	64%
Blumen/ Zoo	1.500	5,1	7,8	65%
kurzfristiger Bedarf	29.750	208,2	237,4	88%
Bekleidung und Zubehör	5.850	16,4	37,4	44%
Schuhe, Lederwaren	1.625	5,0	9,4	53%
Sport/ Freizeit	650	2,0	7,3	28%
Spielwaren	2.975	9,7	8,8	110%
Bücher	200	1,0	6,2	16%
GPK, Geschenke, Hausrat	4.700	5,2	4,5	117%
Haus/ Heimtextilien	1.875	4,0	5,0	79%
mittelfristiger Bedarf	17.900	43,2	78,6	55%
Uhren/ Schmuck	75	0,6	4,7	12%
Foto/ Optik	650	2,8	5,5	51%
Neue Medien	1.075	6,9	22,4	31%
Elektro/ Leuchten	1.750	4,7	11,3	41%
Teppiche, Bodenbeläge	4.175	5,0	2,3	213%
baumarkt-/ gartencenter- spezif.	10.475	14,7	28,3	52%
Möbel	19.625	40,6	20,3	200%
Sonstiges	2.025	15,7	15,5	101%
langfristiger Bedarf	39.900	90,9	110,3	82%
Gesamt	87.525	342,3	426,2	80%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

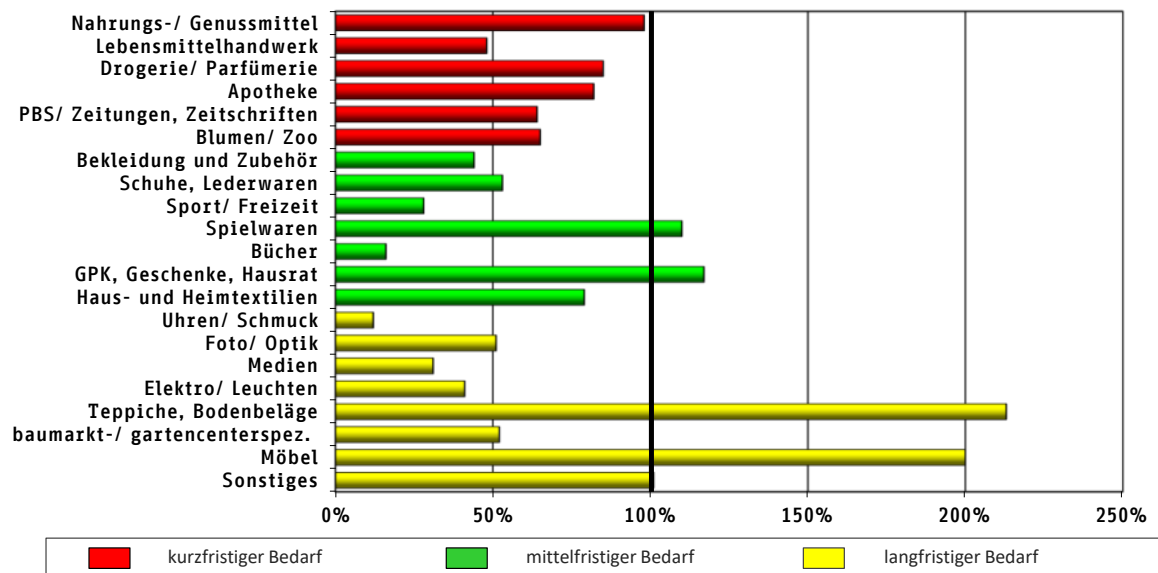


Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten und Möbel (vgl. Tab. 18).

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk Meiderich-Beeck rd. 80%. Nahezu in allen Sortimentsbereichen sind z.T. deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Im mittelfristigen Bedarfsbereich erreichen lediglich die Sortimente Spielwaren und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat Bindungsquoten von mehr als 100% (vgl. Abb. 32).

Im langfristigen Bedarfsbereich werden in den Sortimenten Teppiche, Bodenbeläge und Möbel Bindungsquoten von 200% und mehr und somit per Saldo deutliche Kaufkraftzuflüsse erreicht. Im Bereich der sonstigen Sortimente liegt die Bindungsquote bei rd. 101%. Bei den Sortimenten des kurzfristigen Bedarfsbereiches sind bei Nahrungs-/ Genussmitteln, mit einer Bindungsquote von rd. 98%, nur leichte Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen, die übrigen Sortimente erreichen Bindungsquoten zwischen 48 und 85%.

Abb. 32: Bindungsquoten im Stadtbezirk Meiderich-Beeck

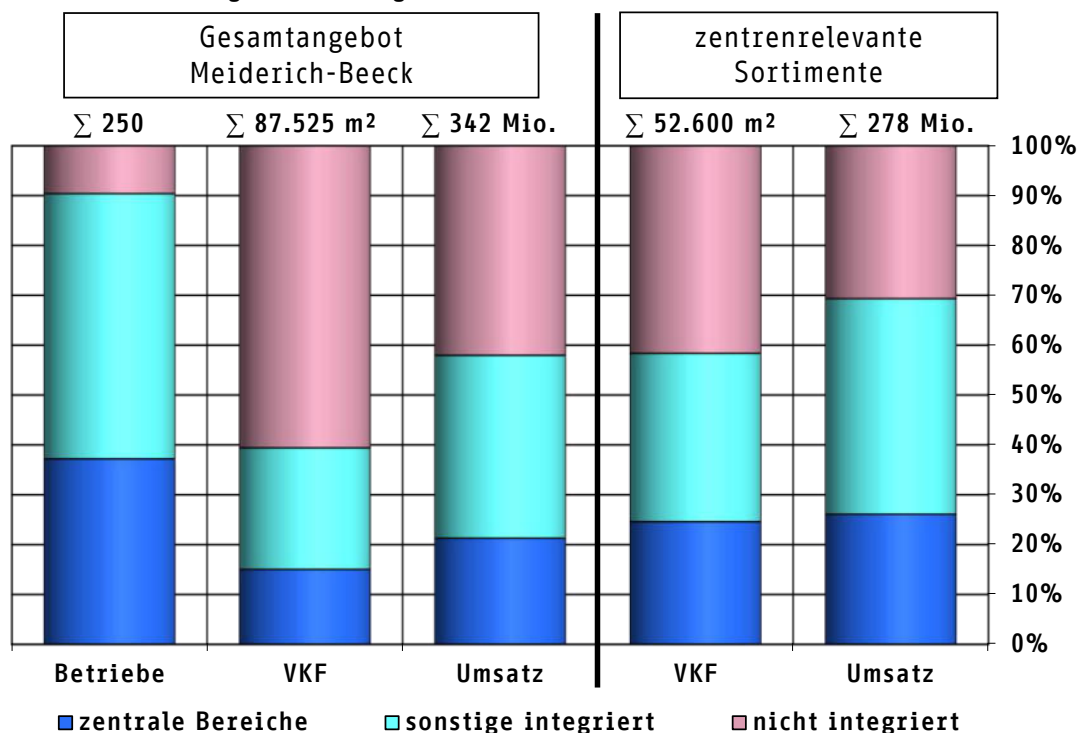


PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In Stadtbezirk Meiderich-Beeck befinden sich 250 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 11% aller Duisburger Betriebe ausmacht. Differenziert nach Lagen wird deutlich, dass sich rd. 37% der Betriebe in den zentralen Bereichen befinden und rd. 10% der Betriebe an nicht integrierten Standorten. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Anteil in den zentralen Bereichen lediglich noch bei rd. 15%, der Anteil an nicht integrierten Standorten steigt auf rd. 61% (vgl. Abb. 33). Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente liegt der Anteil der Verkaufsflächen in den zentralen Bereichen bei nur rd. 25% und an nicht integrierten Standorten bei rd. 42%. Der Vergleich zwischen dem Nebenzentrum Meiderich und dem Mercator-Center ist beispielgebend für das Ungleichgewicht der (zentrenrelevanten) Verkaufsflächen (Nebenzentrum Meiderich insgesamt rd. 12.150 m², Mercator-Center rd. 20.300 m² Verkaufsfläche).

Abb. 33: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Meiderich-Beeck



Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

6.2 NEBENZENTRUM MEIDERICH

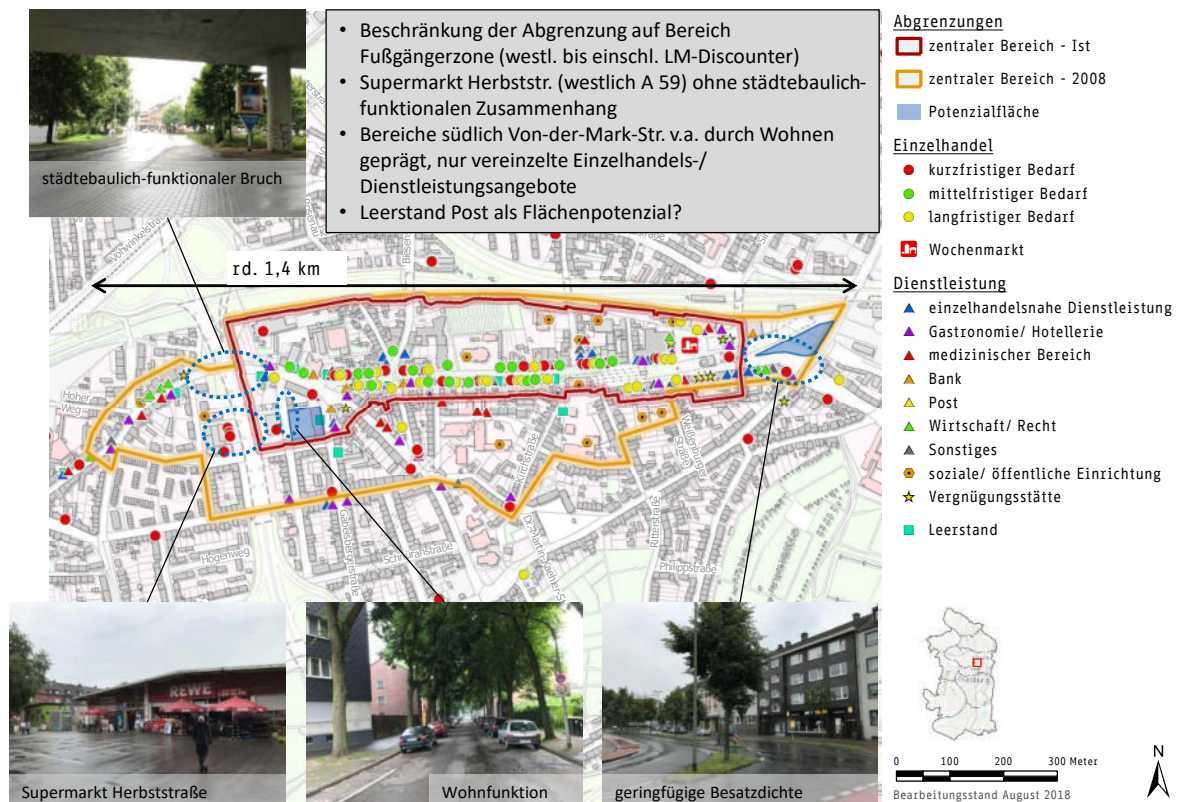
Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Meiderich liegt im Bezirk Meiderich-Beeck, nördlich der Duisburger Innenstadt.



Die Ist-Abgrenzung orientiert sich im Wesentlichen am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz (vgl. Karte 31). Gegenüber der Abgrenzung von 2008 erfolgt dabei eine Beschränkung auf den Bereich der Von-der-Mark-Straße, zwischen Auf dem Damm im Westen und dem Bahnhof Meiderich im Osten. Zusätzlich gehört ein Abschnitt der Straße Auf dem Damm bis zur Brücke der A 59 dazu. Der Bereich westlich der A 59 gehört auf Grund des fehlenden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs und der erheblichen Trennwirkung nicht Zentrum, wenngleich die dort ansässigen Betriebe eine wichtige Versorgungsfunktion übernehmen. Östlich des Bahnhofs Meiderich ist lediglich ein geringfügiges Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot vorhanden. Auch auf Grund der erheblichen linearen Ausdehnung umfasst die Ist-Abgrenzung diesen Bereich nicht. Auch die Bereiche südlich der Von-der-Mark-Straße weisen lediglich ein geringfügiges Angebot auf. Abgesehen von einer Schule und einzelnen öffentlichen Einrichtungen wird dieser Bereich v.a. durch Wohnnutzung geprägt.

Karte 31: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Meiderich



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Im Bereich der Von-der-Mark-Straße ist die funktionale Dichte vergleichsweise hoch, wenngleich stellenweise nur ein einseitiger Besatz vorhanden ist. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Die Schwerpunkte liegen mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen und mit Bekleidung und Glas, Porzellan, Keramik/ Geschenke, Hausrat im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Die Von-der-Mark-Straße ist bis zum Bahnhof Meiderich im Osten als Fußgängerzone gestaltet. Der Straßenraum ist teilweise begrünt und insgesamt attraktiv gestaltet (Kunstobjekte). Dieser Bereich bietet eine gute Aufenthaltsqualität. Der Bereich zwischen Am Bahnhof und der Von-der-Mark-Straße ist als Platz gestaltet; hier findet auch ein Wochenmarkt statt. Der Bereich westlich der Fußgängerzone bis zur A 59 ist im Gegensatz zum übrigen Zentrum durch eine tlw. offene Bauweise geprägt, der öffentliche Raum ist hier weitestgehend ungestaltet.

Tab. 19: Angebotssituation Nebenzentrum Meiderich

	2017	2008
Betriebe	80	86
Verkaufsfläche [m ²]	12.150 ⁶⁶	12.470
Nahrungs-/ Genussmittel	39%	38%
sonst. kurzfristiger Bedarf	18%	20%
mittelfristiger Bedarf	32%	27%
langfristiger Bedarf	11%	15%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2017 beziehen sich auf Abgrenzung von 2008 wegen Vergleichbarkeit
Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 13: Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 14: Am Bahnhof



Quelle: eigenes Foto 2017

⁶⁶ Das Mercator-Center ist mit rd. 20.000 m² Verkaufsfläche deutlich größer als das Nebenzentrum Meiderich (vgl. Kap. 6.6).



Stärken

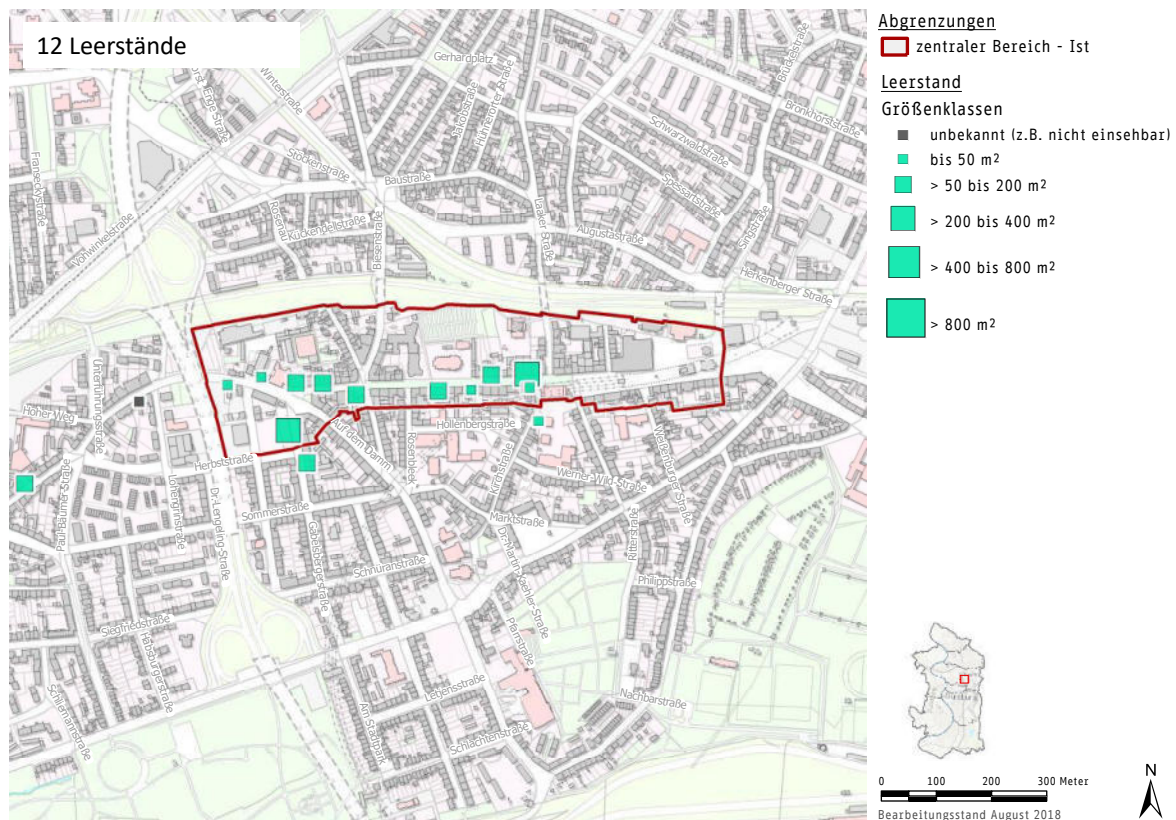
- gutes Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen
- Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk und Lebensmittelfachgeschäften, Wochenmarkt
- ergänzende Dienstleistungsangebote
- wenig Leerstand
- Fußgängerzone mit guter Aufenthaltsqualität
- gestalteter Straßenraum/ Platzbereiche (Kunstobjekte, Begrünung)
- ÖPNV-Anbindung durch Regionalbahn, Stadtbahn und Buslinien

Schwächen

- erhebliche lineare Ausdehnung
- eher niedriges Preisniveau
- heterogene Baustruktur (überw. Nachkriegsbebauung)

In Karte 32 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 12 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese verteilen sich v.a. über den Bereich der Fußgängerzone.

Karte 32: Leerstände Nebenzentrum Meiderich



Quelle: eigene Erhebung Juli 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Die lineare Ausdehnung des Nebenzentrums Meiderich, zwischen der A 59 im Westen und dem Bahnhof Meiderich im Osten, ist mit rd. 900 Metern beträchtlich. Eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches sollte vermieden werden. Vielmehr sollte der Bereich der Fußgängerzone gestärkt werden. Dazu gehört eine funktionale Stärkung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, aber auch die Erhaltung und Stärkung der guten Aufenthaltsqualität. Im Bereich Auf dem Damm sollte der weitestgehend ungestaltete öffentliche Raum aufgewertet werden.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches ist in Karte 33 dargestellt. Diese entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung mit zusätzlich der Potenzialfläche im Osten.

Während der Erstellung des vorliegenden Gutachtens konkretisieren sich Planungen zum Ausbau der A 59. Dabei wird neben Varianten in Hochlage u.a. auch eine Vari-

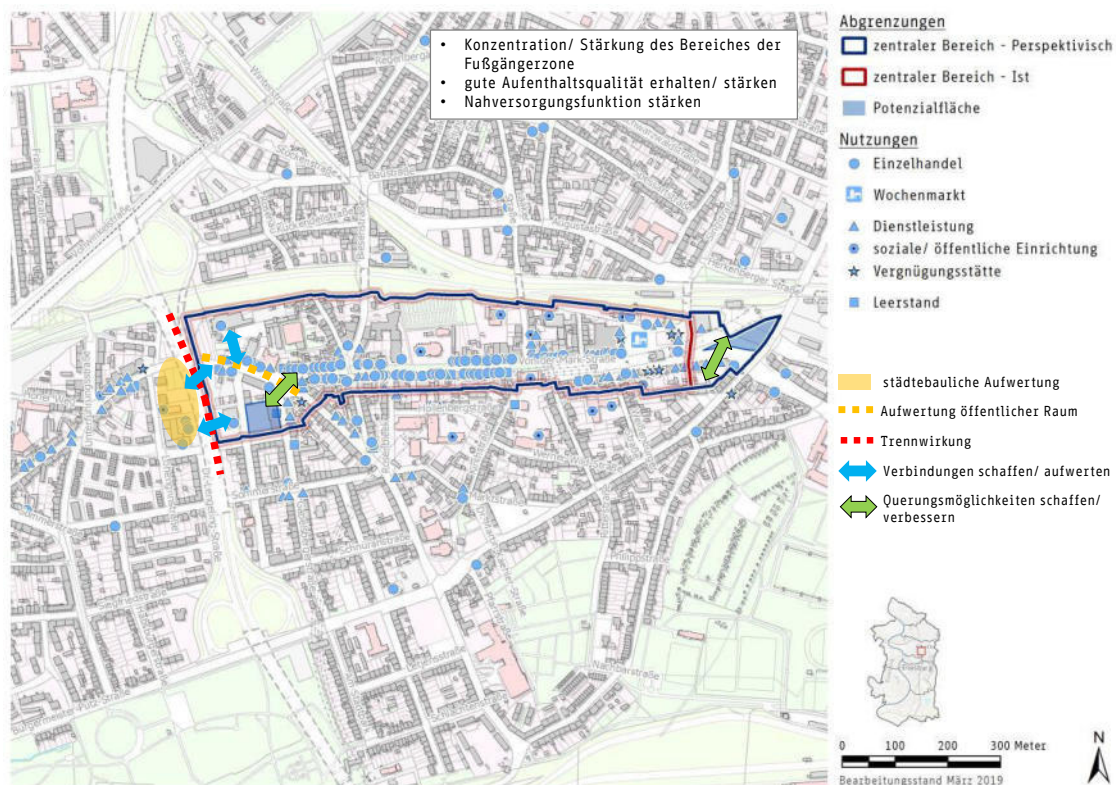


ante für eine Untertunnelung der Autobahn in diesem Bereich diskutiert, sodass eine Neubetrachtung dieses Bereiches hinsichtlich einer Einbindung in den zentralen Versorgungsbereich möglich wäre. Eine endgültige Variante steht jedoch noch nicht fest. Allerdings zeichnet sich bereits ab, dass unabhängig von der letztendlichen Trassenführung, der Fortbestand der westlich der A 59 befindlichen Lebensmittelbetriebe sowie auch des Lebensmitteldiscounters östlich davon, nicht gesichert ist. Insbesondere die westlich der A 59 gelegenen Lebensmittelbetriebe sind relevant für die Versorgung der umliegenden Wohngebiete. Durch den Ausbau der A 59 bietet sich die Chance, den zentralen Versorgungsbereich durch eine Verlagerung der Lebensmittelbetriebe in diesen Bereich zu stärken und das westlich angrenzende Wohngebiet stärker anzubinden. Hierzu ist es erforderlich, zukünftig die Barriere A 59 zu reduzieren, um so eine funktionale und städtebauliche Anbindung der westlichen Wohngebiete an den zentralen Versorgungsbereich Meiderich zu ermöglichen. Ferner könnten die Bereiche beidseits der Straße Auf dem Damm städtebaulich aufgewertet werden.

Wie sich die endgültige Variante des Ausbaus der A 59 in diesem Bereich darstellen wird, ist noch nicht absehbar. Aus diesem Grund wird der Bereich westlich der A 59 in der Beschlussfassung des Konzeptes zunächst nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich dargestellt. Falls es sich zu einem späteren Zeitpunkt durch eine stadtverträgliche Lösung des Autobahnausbaus die Möglichkeit ergibt, diesen Bereich in den zentralen Versorgungsbereich zu integrieren, kann das Einzelhandels- und Zentrenkonzept für diesen Bereich fortgeschrieben werden.

Östlich des Bahnhofs Meiderich befindet sich eine Freifläche, die auch ein Entwicklungspotenzial darstellen kann. Für eine Weiterentwicklung des Zentrums nach Osten, ist auch hier die Trennwirkung durch die Von-der-Mark-Straße, u.a. durch verbesserte Querungsmöglichkeiten für Fußgänger, zu verringern. Weiterhin ist der funktionale Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz in diesem Bereich zu stärken. Wie oben bereits angesprochen, ist eine weitere Ausdehnung des zentralen Versorgungsbereiches auf Grund der erheblichen linearen Ausdehnung kritisch zu sehen.

Karte 33: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Meiderich



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

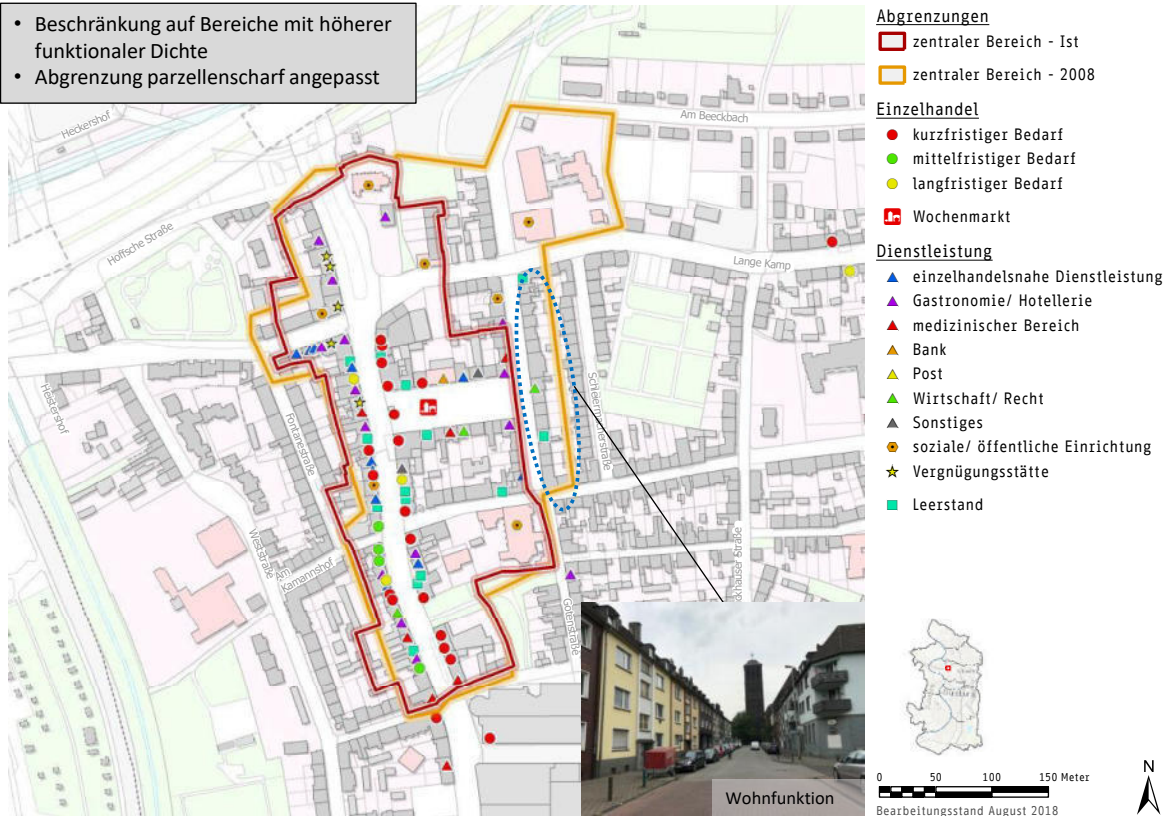
6.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM BEECK

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Beeck befindet sich im Stadtbezirk Meiderich-Beeck, nordwestlich des Nebenzentrums Meiderich.

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde gegenüber der Abgrenzung von 2008 im nordöstlichen Bereich reduziert (vgl. Karte 34). Der Bereich der Karl-Albert-Straße ist überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, eine Schule an der Straße Lange Kamp gehört zukünftig nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich.

Karte 34: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Beeck



Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte ist im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, südlich der Einmündung des Langen Kamps am höchsten. Es sind, bei einem insgesamt eher niedrigen Angebotsniveau, Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Schwerpunkt liegt mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich. Gegenüber 2008 haben sich die Zahl der Betriebe und die Gesamtverkaufsfläche reduziert (vgl. Tab. 20).

Der Straßenraum im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße, die vierstreifig ausgebaut ist, ist weitestgehend ungestaltet und wird durch eine Stadtbahntrasse geprägt. Die Aufenthaltsqualität ist auf Grund der hohen Verkehrsbelastung eingeschränkt. Die überwiegend geschlossene gründerzeitliche Bebauung weist tlw. erheblichen Modernisierungsbedarf auf.

Tab. 20: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Beeck

	2017	2008
Betriebe	24	32
Verkaufsfläche [m ²]	3.350	3.500
Nahrungs-/ Genussmittel	61%	46%
sonst. kurzfristiger Bedarf	14%	28%
mittelfristiger Bedarf	18%	14%
langfristiger Bedarf	7%	12%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 15: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 16: Supermarkt Friedrich-Ebert-Straße



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- Einzelhandelsangebote in allen Bedarfsbereichen
- Lebensmittelnahversorgung durch 2 Supermärkte, Lebensmittelfachgeschäfte, Lebensmittelhandwerk, kleiner Wochenmarkt
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

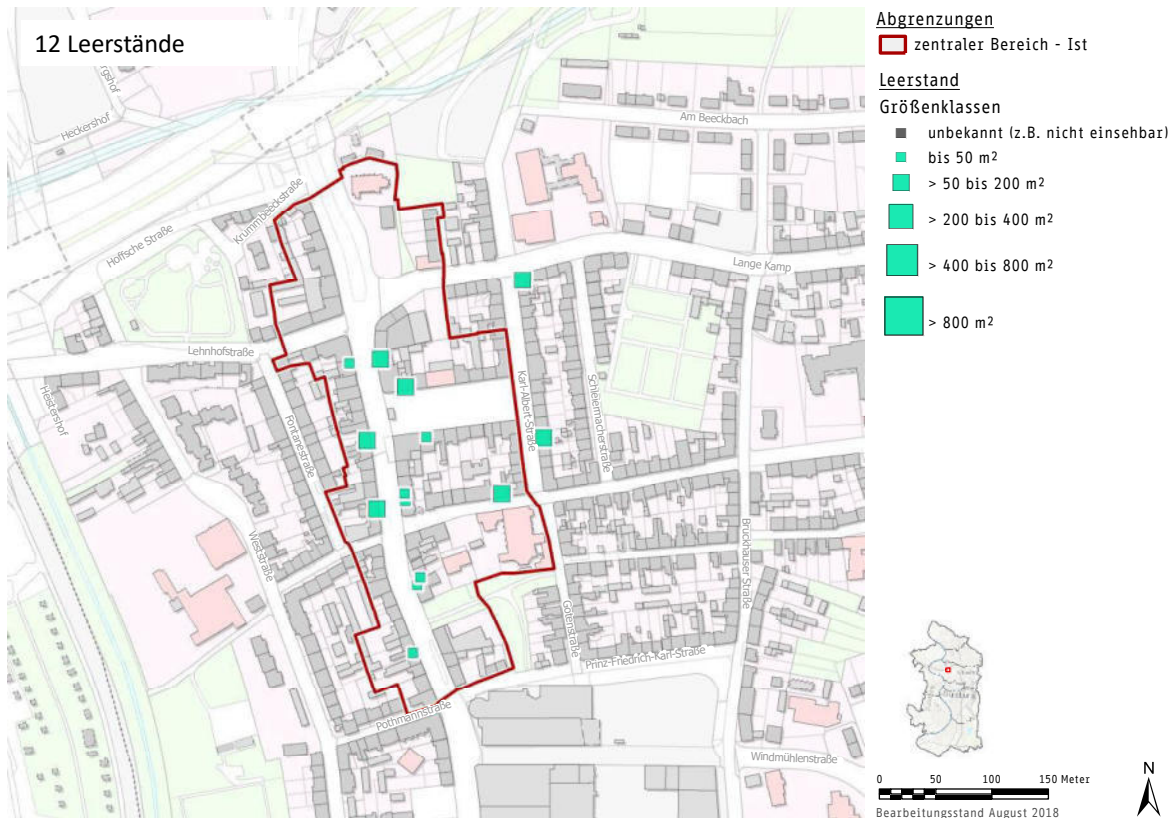
Schwächen

- hohe Leerstandsquote
- hoher Dienstleistungsanteil
- geringe Angebotsqualität
- eingeschränkte Aufenthaltsqualität auf Grund hoher Verkehrsbelastung
- Platzbereich (Marktplatz) überwiegend als Parkplatz genutzt
- weitestgehend ungestalteter Straßenraum (Friedrich-Ebert-Straße)
- insg. erheblicher Modernisierungsbedarf im Gebäudebestand

In Karte 35 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 12 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese konzentrieren sich v.a. entlang der Friedrich-Ebert-Straße.



Karte 35: Leerstände Nahversorgungszentrum BeecK



Quelle: eigene Erhebung Juli 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

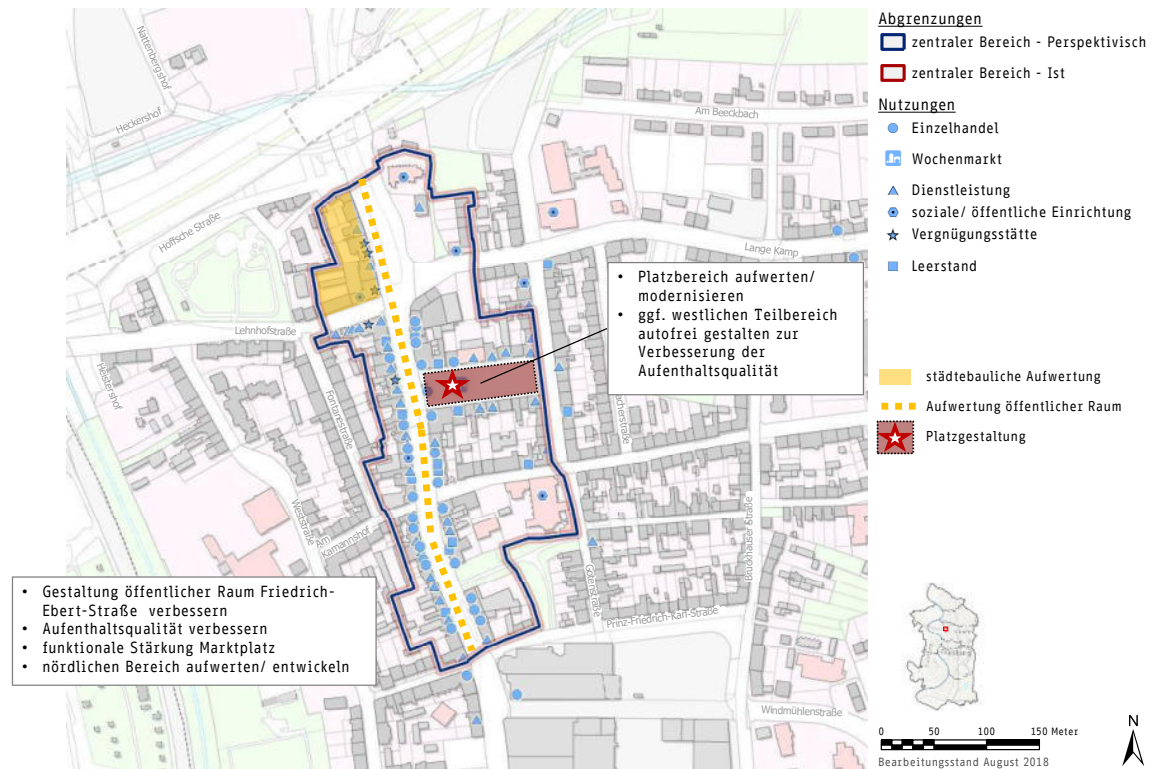
Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Der öffentliche Raum ist im Bereich der Friedrich-Ebert-Straße weitestgehend ungestaltet. Durch eine Aufwertung des Straßenraumes und die Schaffung von Quermöglichkeiten sollte hier eine Verbesserung der Aufenthaltsqualität erreicht werden. Auch im privaten Bereich zeigen sich hinsichtlich der Fassadengestaltung und tlw. auch der Gebäudesubstanz Mängel. Dies betrifft die gesamte Friedrich-Ebert-Straße, es sollte jedoch insb. der nördliche Bereich, der durch Mindernutzungen wie u.a. Vergnügungsstätten geprägt wird, aufgewertet werden.

Der Marktplatz ist weitestgehend ungestaltet und wird überwiegend als Parkplatz genutzt. Durch eine Modernisierung und Aufwertung kann hier ein attraktiver Bereich mit guter Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Dabei sollte nach Möglichkeit ein Teilbereich des Platzes autofrei gestaltet werden. Auch sollte der Platz funktional gestärkt werden. Durch publikumswirksame Nutzungen wie z.B. Cafés oder Handel, kann der Platz belebt werden.

Die perspektivische Abgrenzung ist in Karte 36 dargestellt.

Karte 36: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Beek



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

6.5 SONDERSTANDORT BEECKER STRAÙE

Der Sonderstandort IKEA/ Beecker Straße befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck.

Es befindet sich ein Einzelhandelsbetrieb mit einer Gesamtverkaufsfläche von mehr als 20.000 m² an diesem Standort. Der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich im Sortiment Möbel (vgl. Karte 38).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 38: Sonderstandort Beecker Straße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



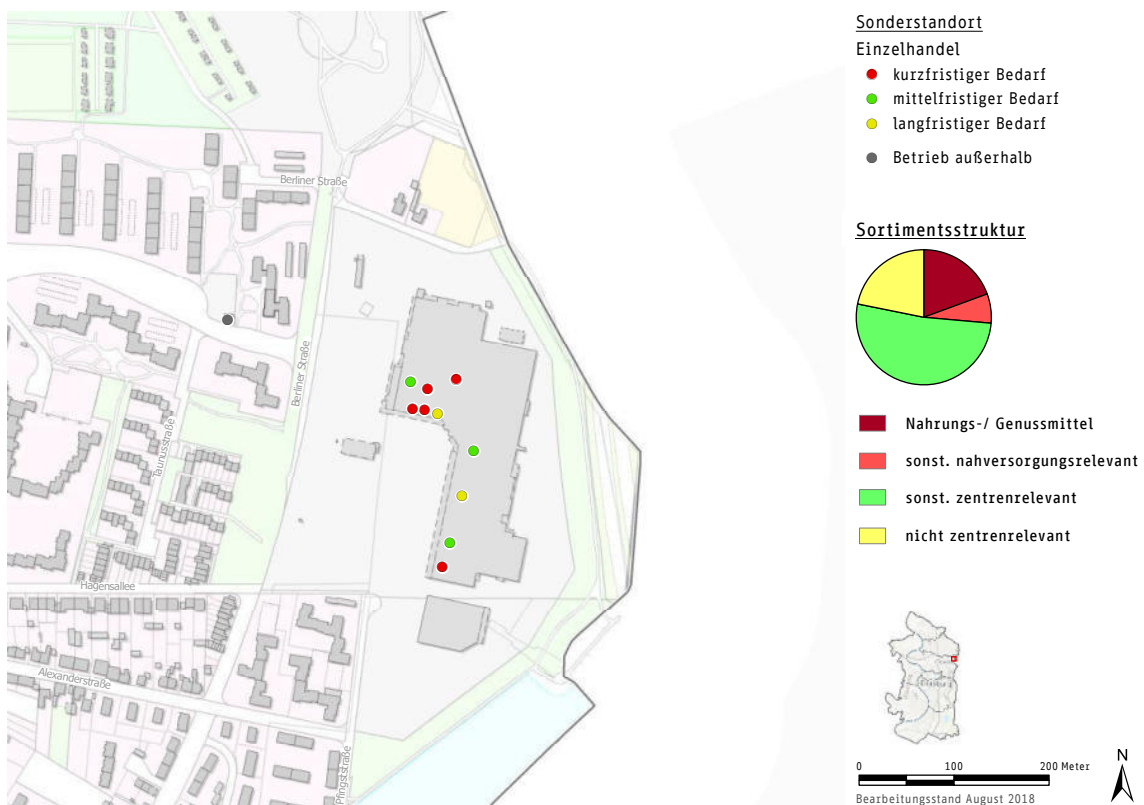
6.6 SONDERSTANDORT MERCATOR-CENTER

Der Sonderstandort Mercator-Center befindet sich im Nordosten des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck an der Stadtgrenze zu Oberhausen.

Es befinden sich 10 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 20.275 m² an diesem Standort, welche damit die Gesamtverkaufsfläche des Nebenzentrums Meiderich deutlich übersteigen. Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente sowie auch im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln (vgl. Karte 39).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 39: Sonderstandort Mercator-Center



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

6.7 SONDERSTANDORT ESSEN-STEELER-STRASSE

Der Sonderstandort Praktiker/ Essen-Steeler-Straße befindet sich im Osten des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck in der Nähe der Stadtgrenze zu Oberhausen.

Es handelt sich um einen Einzelstandort mit einer Gesamtverkaufsfläche von annähernd 3.000 m². Es sind ausschließlich Angebote im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Teppiche/ Bodenbeläge) vorhanden (vgl. Karte 40).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 40: Sonderstandort Essen-Steeler-Straße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

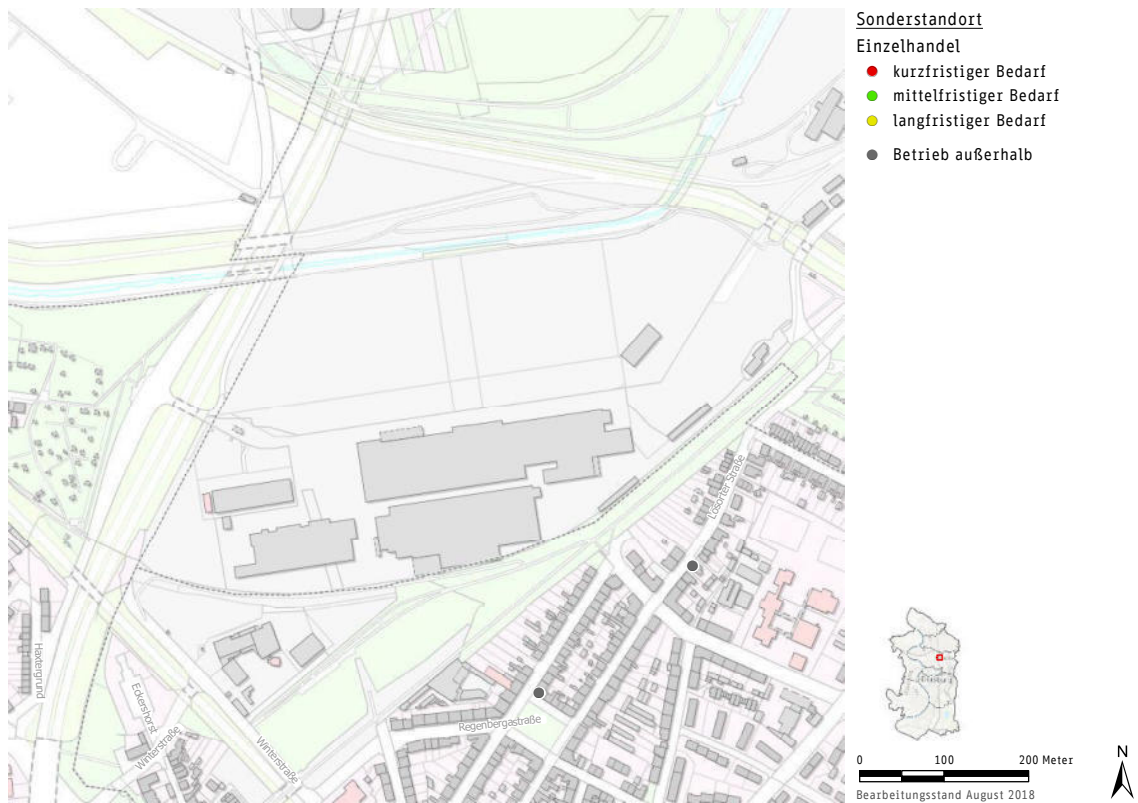


6.8 SONDERSTANDORT ZEUS-GELÄNDE - NORDTEIL/ HAMBORNER STRAßE

Der perspektivische Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/ Hamborner Straße befindet sich im Norden des Stadtbezirkes Meiderich-Beeck, südlich des Autobahnkreuzes Duisburg Nord (vgl. Karte 41). Derzeit ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Die Ausweisung als Sonderstandort ist auf Grund der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan als Sondergebiet erfolgt.

Eine Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 41: Sonderstandort Zeus-Gelände - Nordteil/ Hamborner Straße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Westen von Obermeiderich festzustellen (vgl. Karte 43). Dabei handelt es sich z.T. um Bereiche mit geringem Bevölkerungsanteil, sodass die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation, vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel, schwierig ist.

Im Ortsteil **Bruckhausen** besteht auf Grund der geringen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 27% ein rechnerischer Entwicklungsspielraum. Das Einwohnerpotenzial in den unterversorgten Bereichen ist jedoch für zusätzliche Lebensmittelangebote zu gering, sodass die Sicherung und Entwicklung bestehender Angebote im Vordergrund stehen sollte.

Auch im Ortsteil **Beeck** besteht weder ein rechnerischer Entwicklungsspielraum im Sortimentsbereich Nahrungs-/ Genussmittel, noch ist das Einwohnerpotenzial in den unterversorgten Bereichen ausreichend für eine Neuansiedlung. Auch hier sollte die Sicherung und Entwicklung bestehender Angebote im Vordergrund stehen.

Im Ortsteil **Beeckerwerth** besteht im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel auf Grund der Bindungsquote von rd. 47% ein rechnerischer Entwicklungsspielraum. Das Einwohnerpotenzial in den unterversorgten Bereichen ist jedoch für einen zusätzlichen Lebensmittelbetrieb zu gering. Die Sicherung und Entwicklung des bestehenden Lebensmittelangebotes sollte daher im Vordergrund stehen.

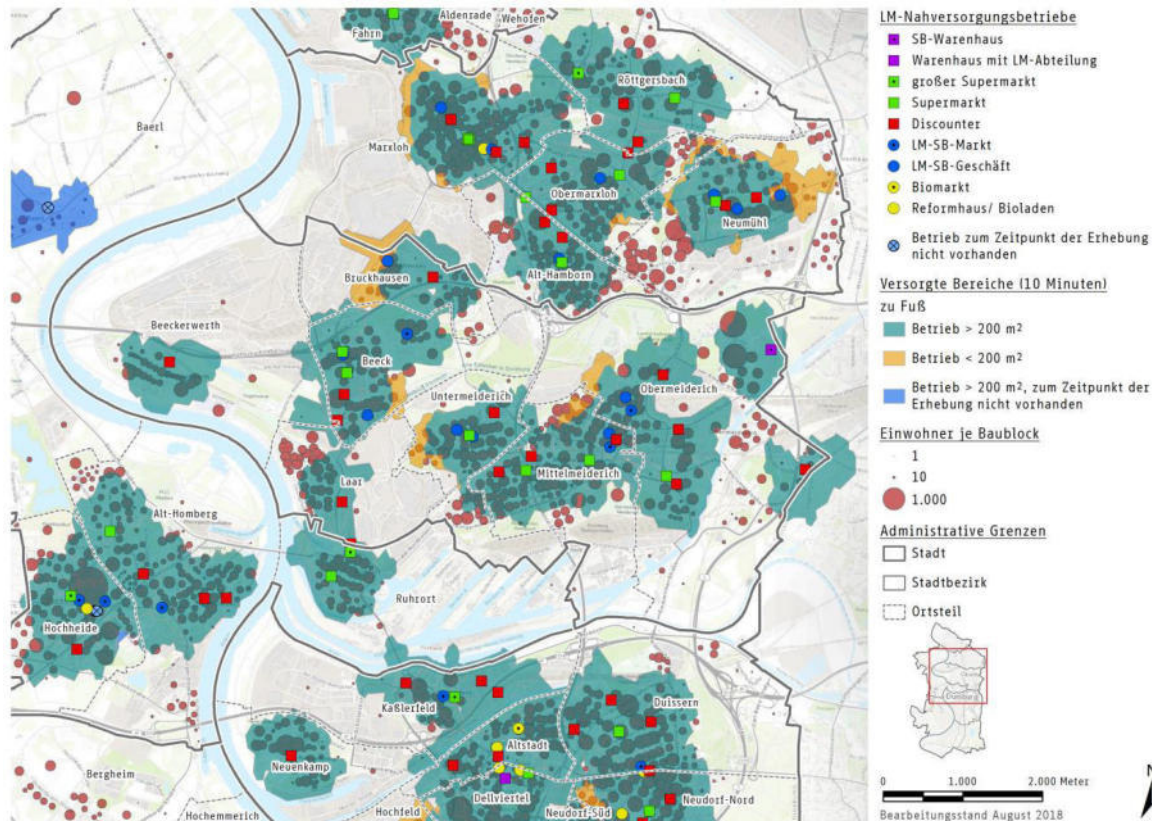
Im Ortsteil **Laar** ist im westlichen, fußläufig unterversorgten Bereich mit rd. 3.000 Einwohnern ein ausreichendes Einwohnerpotenzial für die Ansiedlung eines Lebensmittelbetriebes vorhanden. Auf Grund der Bindungsquote von rd. 119% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel besteht jedoch kein rechnerischer Entwicklungsspielraum, sodass eine Neuansiedlung kritisch zu sehen ist. Zudem sollte die Stärkung der umliegenden Nahversorgungszentren zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion im Vordergrund stehen.

In **Untermeiderich** besteht auf Grund der Bindungsquote von rd. 40% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel ein erheblicher rechnerischer Entwicklungsspielraum. Das Einwohnerpotenzial in den fußläufig unterversorgten Bereichen ist jedoch mit rd. 1.700 Einwohner zu gering für die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes. Vielmehr sollten die Sicherung und Entwicklung bestehender Angebote im Vordergrund stehen.

In den Ortsteilen **Mittelmeiderich** und **Obermeiderich** besteht auf Grund der Bindungsquoten im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel kein rechnerischer Entwicklungs-

spielraum. Auch wenn insb. in Obermeiderich rd. 3.500 Einwohner fußläufig nicht ausreichend nahversorgt sind, sollten daher vorrangig die bestehenden Lebensmittelangebote gesichert und entwickelt werden.

Karte 43: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Meiderich-Beeck



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollen v.a. das Nebenzentrum Meiderich und das Nahversorgungszentrum Beeck sowie bestehende Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. Neuansiedlungen sollen zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und ansonsten nur an integrierten Standorten, die, im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation führen (Nahversorgungslücke). Dabei sind Doppelstandorte oder Standorte zwischen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.6.2), wird die Bedeutung der richtigen Standortwahl deutlich. In Bereichen mit geringem Einwohnerpotenzial sollten alternativ auch kleinteilige Lebensmittelanbieter in Betracht gezogen werden.



7. STADTBEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL

7.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl umfasst rd. 27.250 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 4% der Duisburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 21: Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	12.850	76,1	76,0	100%
Lebensmittelhandwerk	550	8,2	10,5	78%
Drogerie/ Parfümerie	1.900	8,5	9,4	91%
Apotheke	650	37,4	27,2	137%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	700	3,2	2,8	112%
Blumen/ Zoo	1.100	2,1	4,3	49%
kurzfristiger Bedarf	17.725	135,4	130,2	104%
Bekleidung und Zubehör	2.650	7,0	20,5	34%
Schuhe, Lederwaren	650	1,4	5,2	28%
Sport/ Freizeit	250	0,7	4,0	18%
Spielwaren	775	2,8	4,8	58%
Bücher	125	0,5	3,4	15%
GPK, Geschenke, Hausrat	1.100	1,1	2,5	47%
Haus-/ Heimtextilien	100	0,2	2,7	8%
mittelfristiger Bedarf	5.675	13,9	43,1	32%
Uhren/ Schmuck	50	0,3	2,6	11%
Foto/ Optik	450	3,0	3,0	99%
Neue Medien	325	2,0	12,3	16%
Elektro/ Leuchten	300	0,8	6,2	13%
Teppiche, Bodenbeläge	0	0,0	1,3	0%
baumarkt-/ gartencenter- spezif.	675	1,2	15,5	7%
Möbel	1.050	1,6	11,1	14%
Sonstiges	975	6,8	8,5	80%
langfristiger Bedarf	3.850	15,6	60,5	26%
Gesamt	27.250	164,9	233,8	71%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

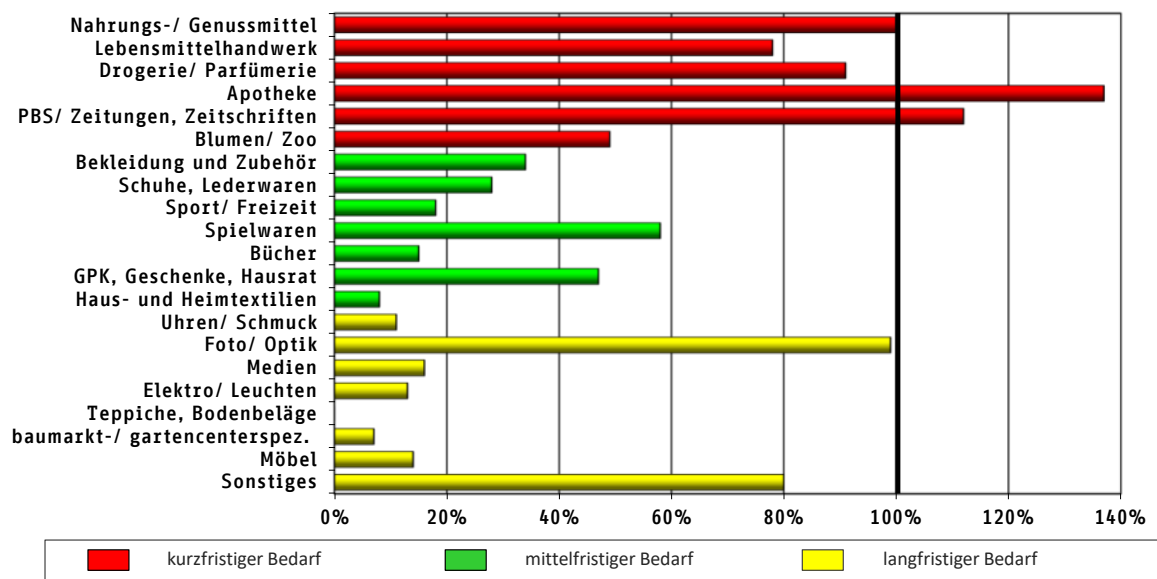
Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt im kurzfristigen Bedarfsbereich mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln (vgl. Tab. 21).

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl rd. 71%. Nahezu in allen Sortimentsbereichen sind z.T. deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich wird im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel eine Bindungsquote von rd. 100% und somit eine Versorgung der eigenen Wohnbevölkerung erreicht. In den Sortimenten Apotheke und Papier, Bürobedarf, Schreibwaren/ Zeitungen, Zeitschriften sind mit Bindungsquoten über 100% Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 34).

Im langfristigen Bedarfsbereich sind bei einer Bindungsquote von rd. 99% im Bereich Foto/ Optik nur geringfügige Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. In allen anderen Sortimenten liegen die Bindungsquoten z.T. deutlich unter 100%.

Abb. 34: Bindungsquoten im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl



PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
GPK = Glas, Porzellan, Keramik

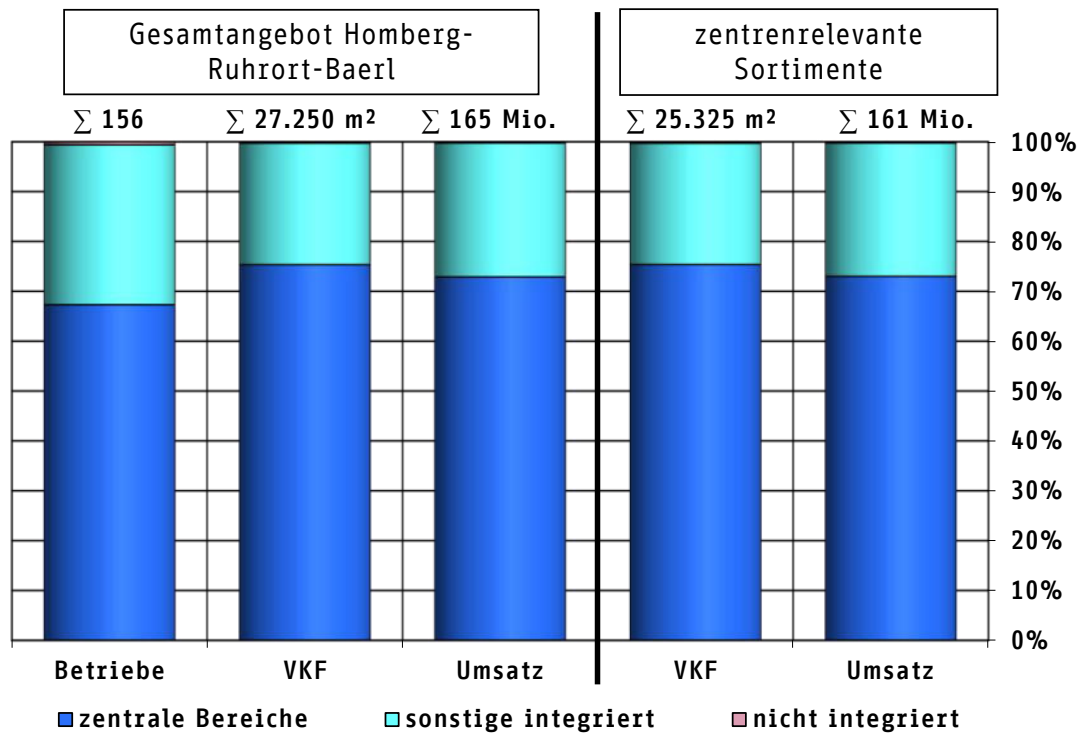
Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl befinden sich 156 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 7% aller Duisburger Betriebe ausmacht. Differenziert nach Lagen wird deutlich, dass sich rd. 67% der Betriebe in den zentralen Bereichen befinden und rd. 32% der Betriebe an sonstigen integrierten Standorten. Entsprechend



befindet sich lediglich rd. 1% der Betriebe an nicht integrierten Standorten. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Anteil in den zentralen Bereichen mit rd. 75% noch etwas höher (vgl. Abb. 35). Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente liegt der Anteil der Verkaufsflächen in den zentralen Bereichen ebenfalls bei rd. 75%.

Abb. 35: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl



Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

7.2 NEBENZENTRUM ALT-HOMBERG

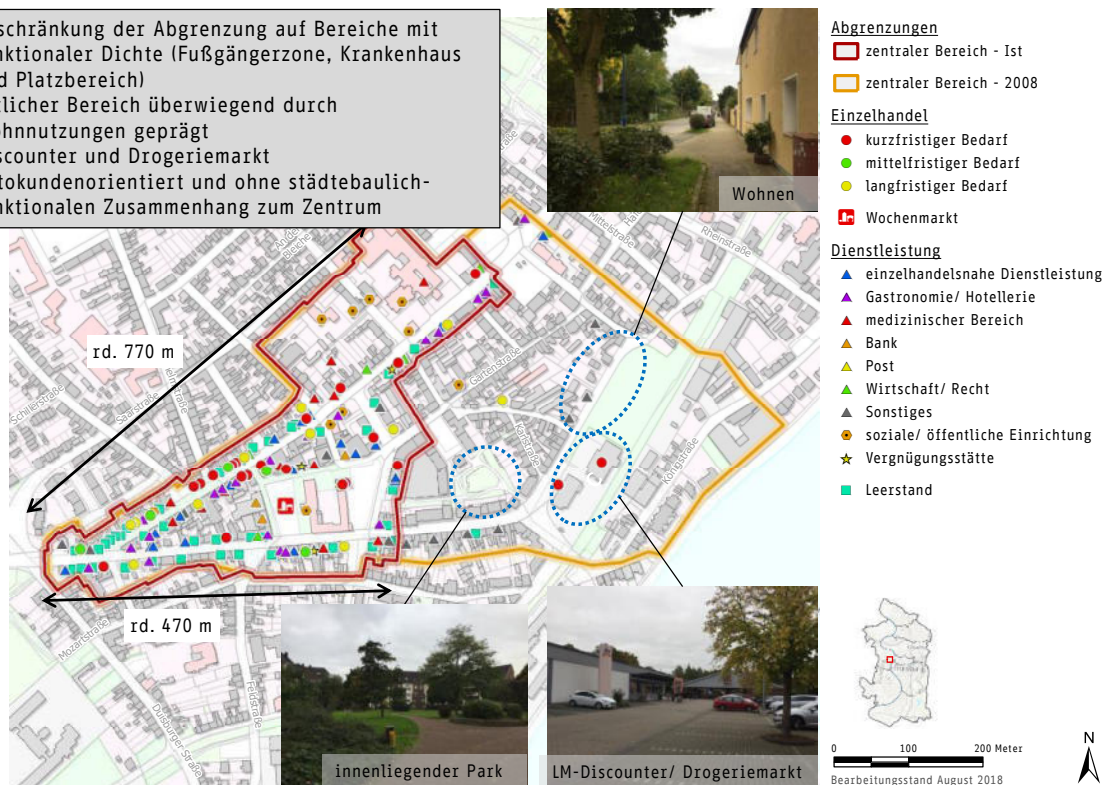
Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Alt-Homberg befindet sich im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl, im Westen des Duisburger Stadtgebietes.

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich v.a. am Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand und umfasst im Wesentlichen die Bereiche Augustastraße bis zum Krankenhaus im Norden und die Moerser Straße im Bereich zwischen der Einmündung der Augustastraße im Westen und der Paßstraße im Osten sowie die dazwischen liegenden Bereiche (vgl. Karte 44). Der Bereich östlich der Paßstraße wird überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt, ein städtebaulich-funktionaler Zusammenhang ist nicht erkennbar.

Karte 44: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Alt-Homberg

- Beschränkung der Abgrenzung auf Bereiche mit funktionaler Dichte (Fußgängerzone, Krankenhaus und Platzbereich)
- östlicher Bereich überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt
- Discounter und Drogeriemarkt autokundenorientiert und ohne städtebaulich-funktionalen Zusammenhang zum Zentrum



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte ist im Bereich der Augustastraße und z.T. im Bereich der Morsers Straße am höchsten. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, der Angebotsschwerpunkt liegt mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Die Gebäudestruktur wird überwiegend durch kleinteilige, historische Gebäude geprägt, die tlw. deutlichen Modernisierungsbedarf erkennen lassen. Der Bismarckplatz ist gestaltet und bietet eine gute Aufenthaltsqualität. Hier befinden sich auch wichtige Magnetbetriebe.



Tab. 22: Angebotssituation Nebenzentrum Alt-Homberg

	2017	2008
Betriebe	35	47
Verkaufsfläche [m ²]	5.550	4.950
Nahrungs-/ Genussmittel	31%	39%
sonst. kurzfristiger Bedarf	25%	18%
mittelfristiger Bedarf	22%	20%
langfristiger Bedarf	22%	23%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 17: Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 18: LM-Discounter



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

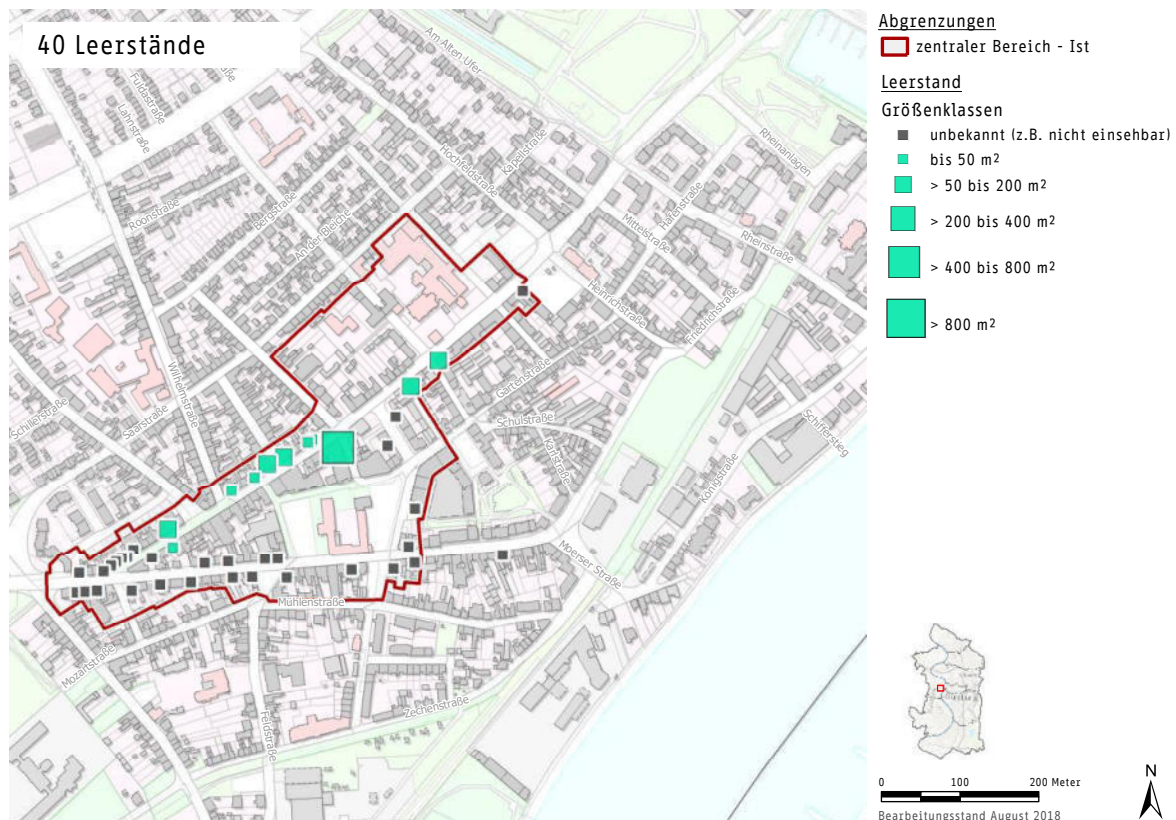
- Öffentliche Einrichtungen (Krankenhaus, Bezirksverwaltung)
- Bismarckplatz, mit Gestaltungselementen und wichtigen Nutzungen (Magnetbetrieben)
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien

Schwächen

- Spielhallen, Leerstände (insbesondere Moerser Straße)
- Unterbrechung durch Wohnnutzungen, geringe funktionale Dichte
- z.T. sanierungsbedürftige Bebauung
- Fußgängerzone wirkt unbelebt auf Grund fehlender publikumswirksamer Nutzungen

In Karte 45 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 40 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese verteilen sich sowohl entlang der Augustastraße als auch entlang der Moerser Straße.

Karte 45: Leerstände Nebenzentrum Alt-Homberg



Quelle: eigene Erhebung August 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

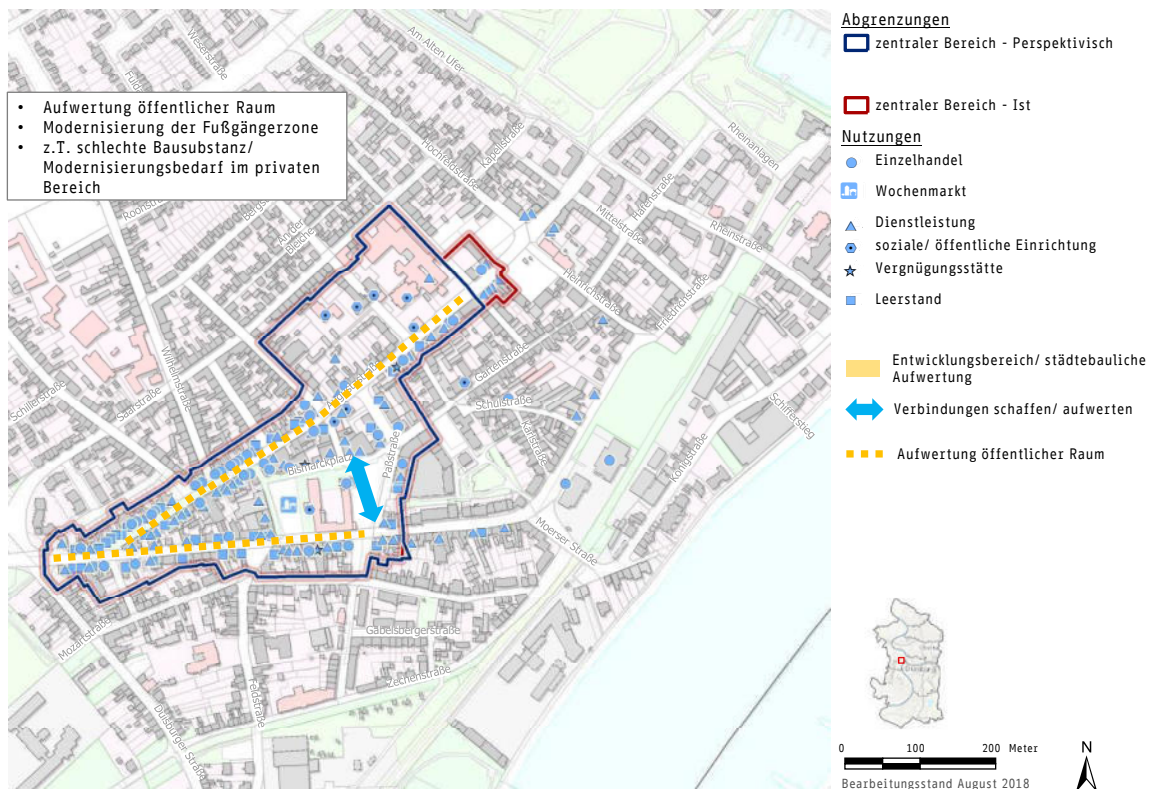
Das Nebenzentrum Alt-Homberg bietet mit der als Fußgängerzone gestalteten Augustastrasse eine gute Aufenthaltsqualität. Allerdings besteht hier Modernisierungsbedarf; der öffentliche Raum sollte hier aufgewertet werden. Die Moerser Straße ist im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches weitestgehend ungestaltet. Auch hier sollte durch Aufwertung des öffentlichen Raumes die Aufenthaltsqualität verbessert werden. In fast allen Bereichen bestehen sichtbare Mängel bei der Fassadengestaltung und der Gebäudesubstanz. Für einen positiven Gesamteindruck im Zentrum sollten auch auf privater Seite entsprechende Investitionen erfolgen.

Um das kleinteilig strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Fußgängerzone zu erhalten und zu stärken, sollte z.B. geprüft werden, ob benachbarte Verkaufsflächen zusammengelegt werden können, um moderne und zeitgemäße Verkaufsflächen zu schaffen.



Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht im Wesentlichen der Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 46). Östlich der Abgrenzung befinden sich mit einem Lebensmitteldiscounter und einem Drogeriemarkt zwei für die Nahversorgung wichtige Betriebe. Eine Einbindung dieses Bereiches erscheint auf Grund des mangelnden städtebaulich-funktionalen Zusammenhangs nicht möglich. Eine Entwicklung entsprechend der Vorgaben des LEP zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion für die umliegende Wohnbebauung ist jedoch weiterhin möglich.

Karte 46: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Alt-Homberg



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

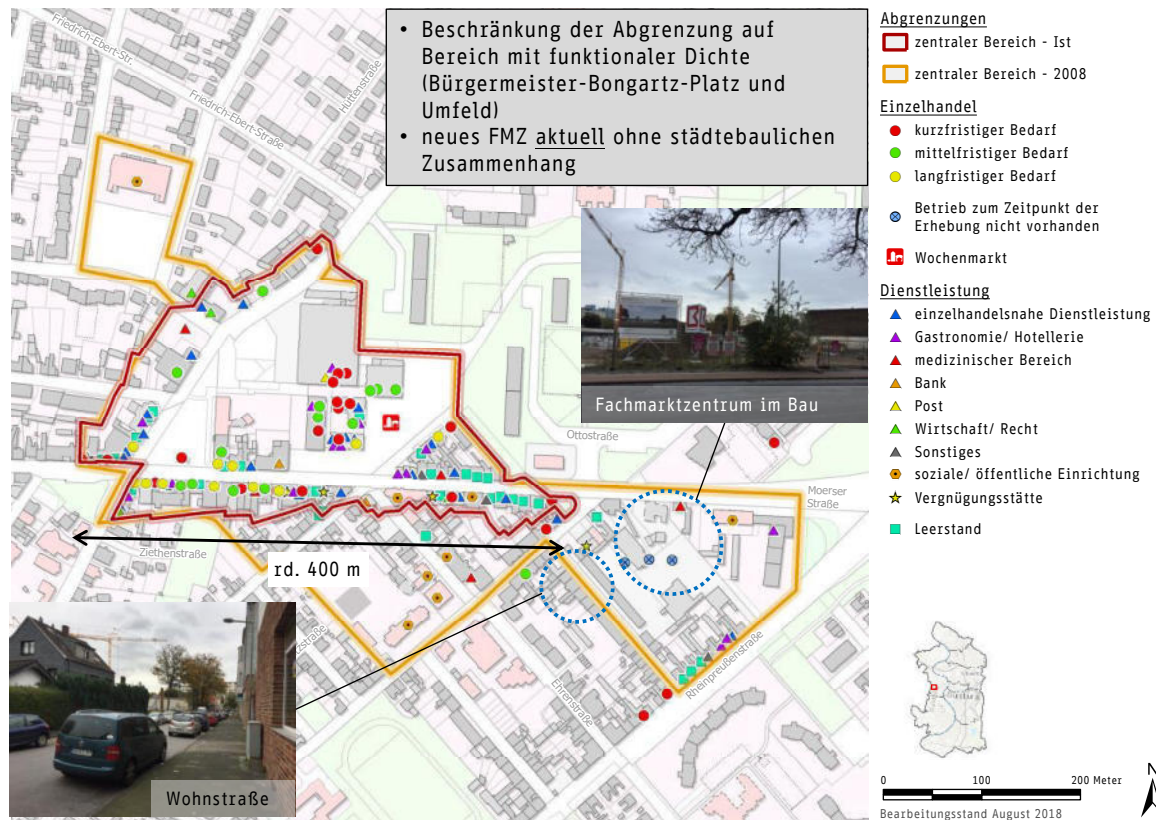
7.3 NEBENZENTRUM HOCHHEIDE

Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Hochheide befindet sich im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl, im Westen des Duisburger Stadtgebietes in der Nähe der Stadtgrenze zu Moers.

Die Ist-Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches orientiert sich v.a. am Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand und umfasst im Wesentlichen die Moerser Straße im Bereich zwischen der Kirchstraße im Westen und der Ottostraße im Osten sowie einen Teil der Kirchstraße (vgl. Karte 47).

Karte 47: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Hochheide



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot konzentriert sich v.a. entlang der Moerser Straße und am Bürgermeister-Bongartz-Platz. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Der Schwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Die Gebäudestruktur wird im Bereich der Moerser Straße v.a. durch eine geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Am Bürgermeister-Bongartz-Platz bestimmen überwiegend großmaßstäbliche Wohn- und Geschäftsgebäude das Stadtbild.



Tab. 23: Angebotssituation Nebenzentrum Hochheide

	2017	2008
Betriebe	45	58
Verkaufsfläche [m ²]	9.000	8.850
Nahrungs-/ Genussmittel	34%	52%
sonst. kurzfristiger Bedarf	11%	13%
mittelfristiger Bedarf	40%	25%
langfristiger Bedarf	15%	9%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 19: Bürgermeister-Bongartz-Platz



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 20: Moerser Straße



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

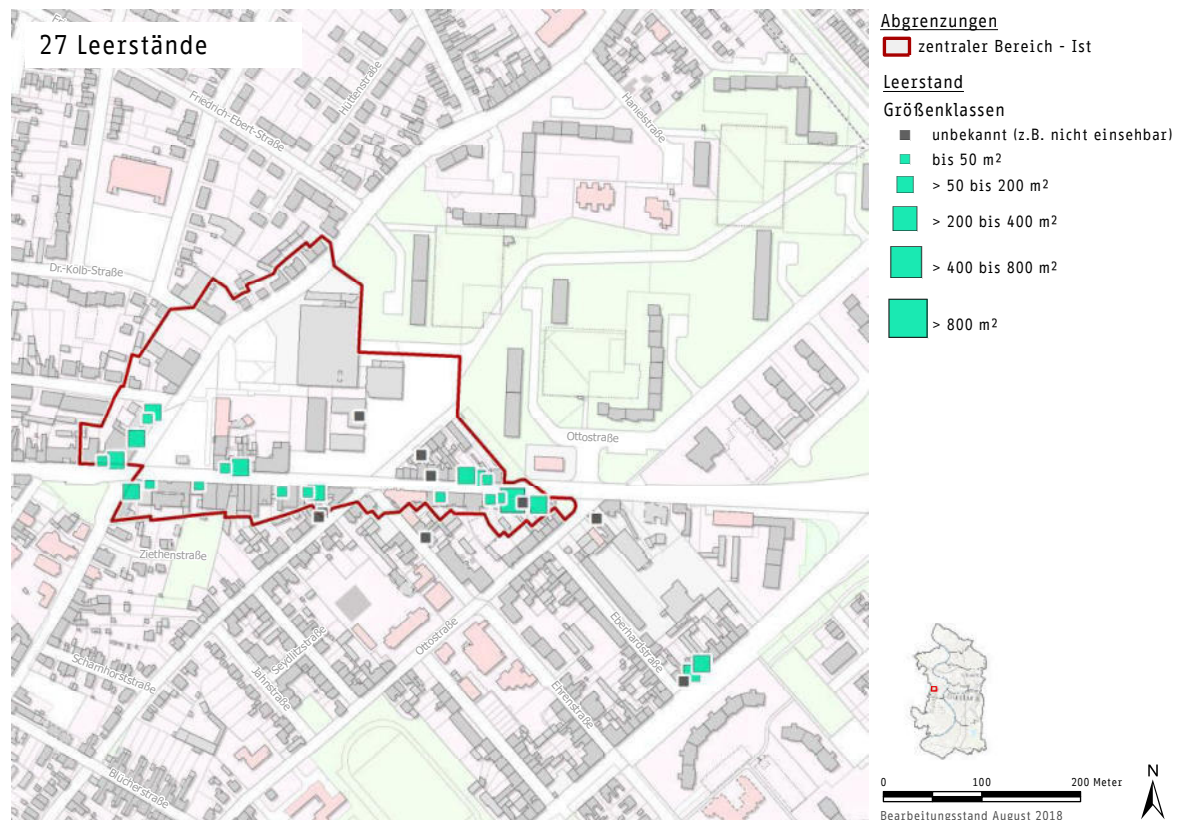
- Konzentration „größerer“ Betriebe am Bürgermeister-Bongartz-Platz
- Nahversorgungsangebot mit SB-Warenhaus, Bäcker, Wochenmarkt
- sichtbare Investitionen, neue Bebauung (z.B. Gesundheitszentrum)
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien

Schwächen

- kleinteilige Nutzungen, Leerstände, Spielhallen entlang der Moerser Straße
- neues Fachmarktzentrum entsteht im Südosten ohne erkennbaren Zusammenhang zum eigentlichen Zentrum
- Platzgestaltung Bürgermeister-Bongartz-Platz
- geringe Aufenthaltsqualität im Straßenraum

In Karte 48 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 27 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese konzentrieren sich sowohl entlang der Moerser Straße als auch im südlichen Bereich der Kirchstraße.

Karte 48: Leerstände Nebenzentrum Hochheide



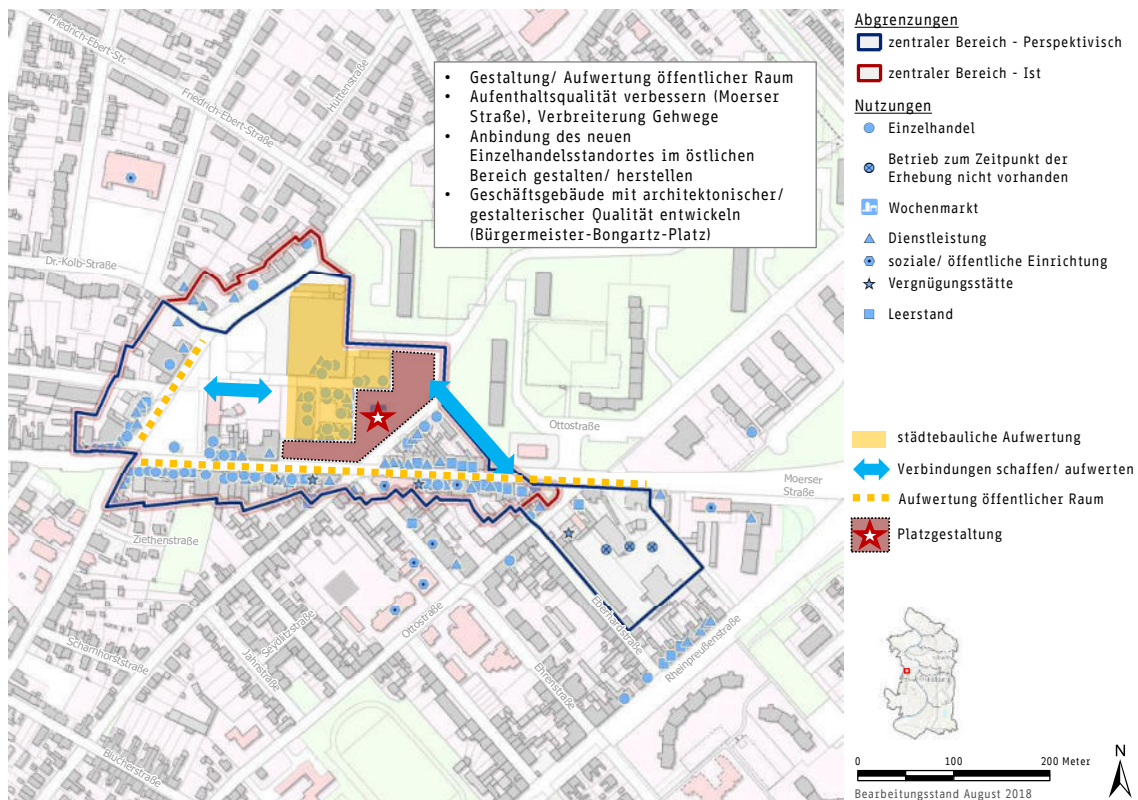
Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nebenzentrum Hochheide weist in verschiedenen Bereichen städtebauliche Defizite auf. Insbesondere die Straßenraumgestaltung der Moerser Straße, aber auch der Kirchstraße sollte gestaltet und aufgewertet werden. Auch der Bürgermeister-Bongartz-Platz weist gestalterische Defizite auf. Durch eine Umgestaltung und Aufwertung kann in diesem Bereich die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Dazu gehört auch eine städtebauliche Aufwertung der umliegenden Gebäude, die überwiegend eine geringe gestalterische Qualität aufweisen. Verbindungen zwischen Platz und der Kirchstraße sollten gestaltet und aufgewertet werden.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht weitestgehend der Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 49). Im Südosten umfasst die Abgrenzung zusätzlich einen Bereich südlich der Moerser Straße, in dem ein zusätzlicher Einzelhandelsstandort mit wichtigen Nahversorgungsangeboten entsteht. Dabei sollte die städtebauliche und funktionale Anbindung dieses Standortes aufgewertet werden.



Karte 49: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Hochheide



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

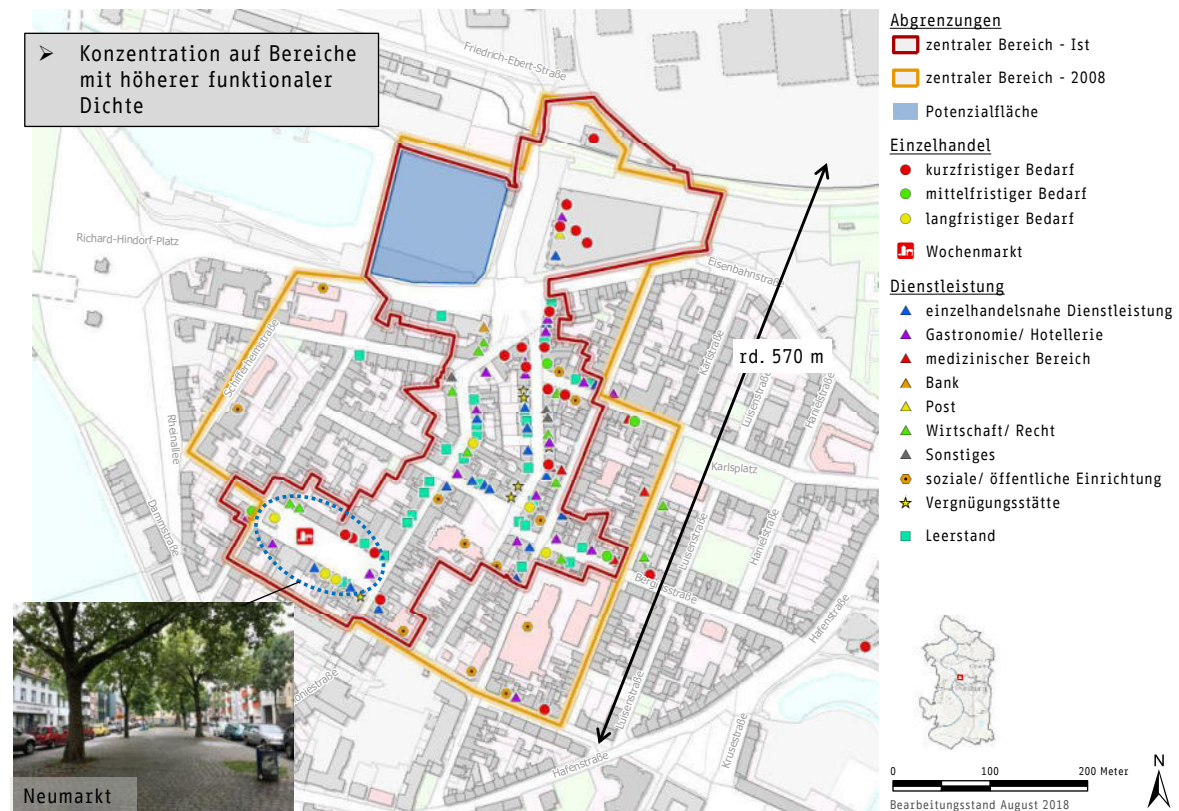
7.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM RUHRORT/ LAAR

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar befindet sich im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl, nordwestlich der Duisburger Innenstadt.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich v.a. am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbestand (vgl. Karte 50). Sie umfasst im Wesentlichen die Bereiche nördlich der Eisenbahnstraße bzw. Homberger Straße bis einschließlich eines Lebensmittel-discounters im Norden, den Bereich Harmoniestraße/ Fabrikstraße sowie den Bereich um den Neumarkt. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 gehören verschiedene Bereiche, die vornehmlich durch Wohnnutzungen geprägt sind, nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst.

Karte 50: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte ist im nördlichen Bereich der Fabrikstraße am höchsten. Die nördlich der Eisenbahnstraße gelegenen Lebensmittelbetriebe übernehmen eine wichtige Nahversorgungsfunktion; auch am Neumarkt ist mit einem nicht großflächigen Supermarkt ein wichtiges Nahversorgungsangebot vorhanden. Die übrigen Bereiche des abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches sind durch zahlreiche Leerstände und v.a. Dienstleistungsangebote geprägt. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, der Angebotsschwerpunkt liegt jedoch eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich mit Nahrungs-/ Genussmitteln. Gegenüber 2008 hat sich die Anzahl der Betriebe deutlich verringert, die Gesamtverkaufsfläche ist hingegen leicht gestiegen (vgl. Tab. 24).



Tab. 24: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar

	2017	2008
Betriebe	26	38
Verkaufsfläche [m ²]	6.625	6.250
Nahrungs-/ Genussmittel	68%	30%
sonst. kurzfristiger Bedarf	15%	11%
mittelfristiger Bedarf	9%	3%
langfristiger Bedarf	7%	56%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 21: Friedrichsplatz



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 22: Neumarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

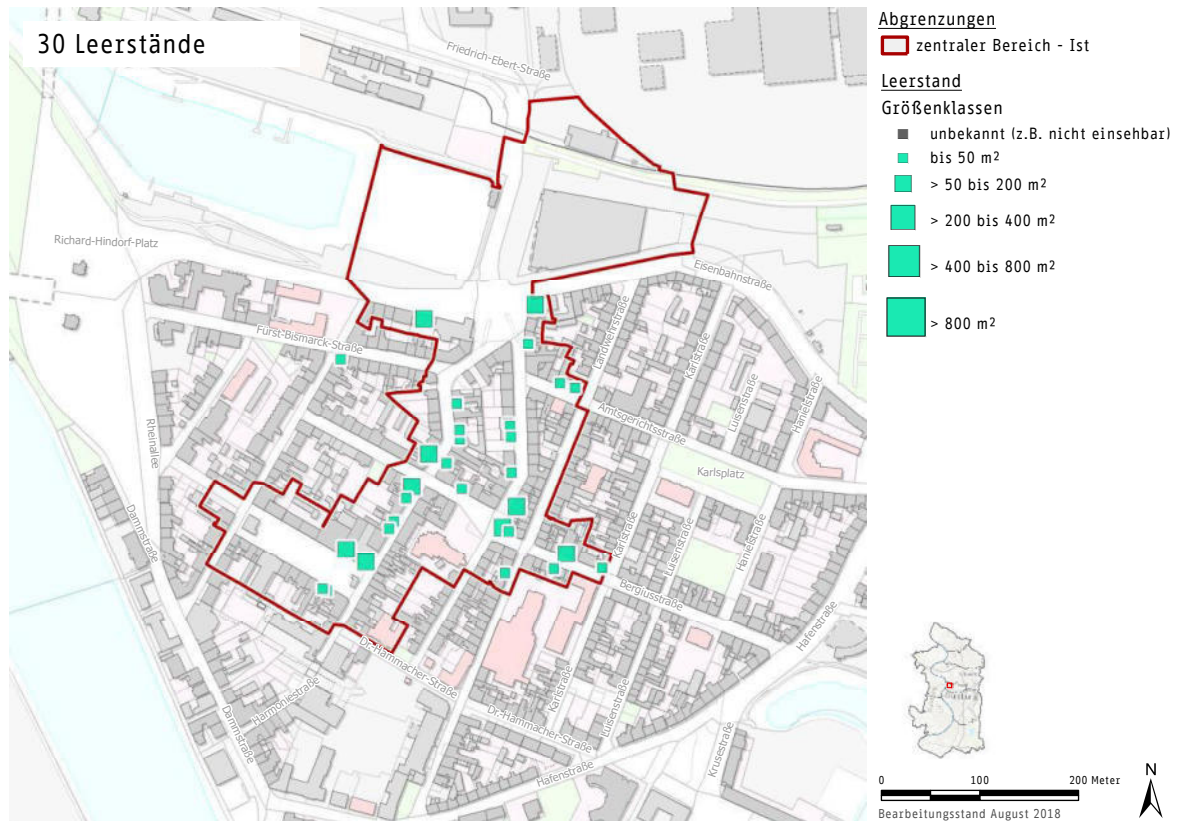
- Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen, Großteil der VKF entfällt auf einen großflächigen Betrieb (großer Supermarkt)
- Lebensmittelnahversorgung durch großen Supermarkt, Supermarkt, Lebensmittel-discounter, Lebensmittelhandwerk, Wochenmarkt
- ergänzende Dienstleistungen, gutes gastronomisches Angebot
- attraktiv gestalteter Platzbereich (Neumarkt) mit hoher Aufenthaltsqualität, Straßenraum gestaltet und begrünt
- Entwicklungspotenzial Homberger Str./ Friedrich-Ebert-Straße
- ÖPNV-Anbindung durch Regionalbahn, Stadtbahn und Buslinien
- tlw. Gründerzeitbebauung, teils sehr attraktiv, teils erheblicher Modernisierungsbedarf

Schwächen

- städtebaulicher Bruch zwischen Altstadt und Bereich nördlich Eisenbahnstraße, Trennwirkung durch Eisenbahnstraße/ Friedrichsplatz
- zahlreiche Leerstände, funktionale Brüche (z.B. Harmoniestr.)
- geringe Nutzungsdichte in Teilbereichen (Harmoniestr./ Fabrikstr.)

In Karte 51 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 30 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese konzentrieren sich v.a. in den Bereichen Harmoniestraße und Fabrikstraße.

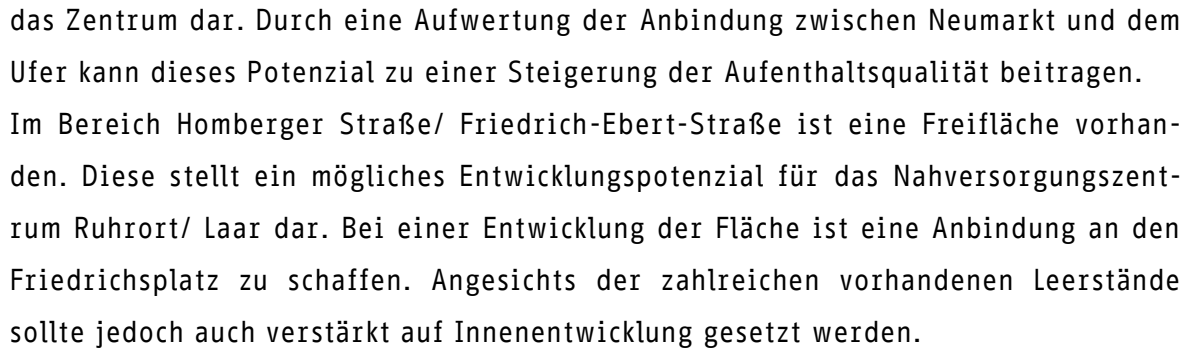
Karte 51: Leerstände Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar



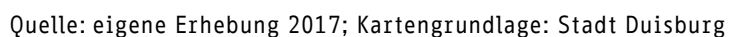
Quelle: eigene Erhebung Juli 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar weist im Bereich südlich der Eisenbahnstraße eine überwiegend attraktive historische Gebäudestruktur auf. Tlw. zeigt sich jedoch auch erheblicher Sanierungsbedarf. Der Neumarkt im Süden ist attraktiv gestaltet und bietet eine gute Aufenthaltsqualität. Diese sollte erhalten und weiter gestärkt werden. Auf Grund des fehlenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatzes im südlichen Bereich der Harmoniestraße besteht ein funktionaler Bruch zum nördlichen Bereich des Zentrums. Hier und auch an der Fabrikstraße sowie Weinhausenstraße sollte der funktionale Besatz gestärkt werden. Durch Gestaltung/ Schaffung von Sichtbeziehungen kann der Zusammenhang ebenfalls verbessert werden. Die räumliche Lage am Wasser (Rhein/ Vinckekanal) stellt ein großes Potenzial für



Karte 52: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Ruhrort/ Laar



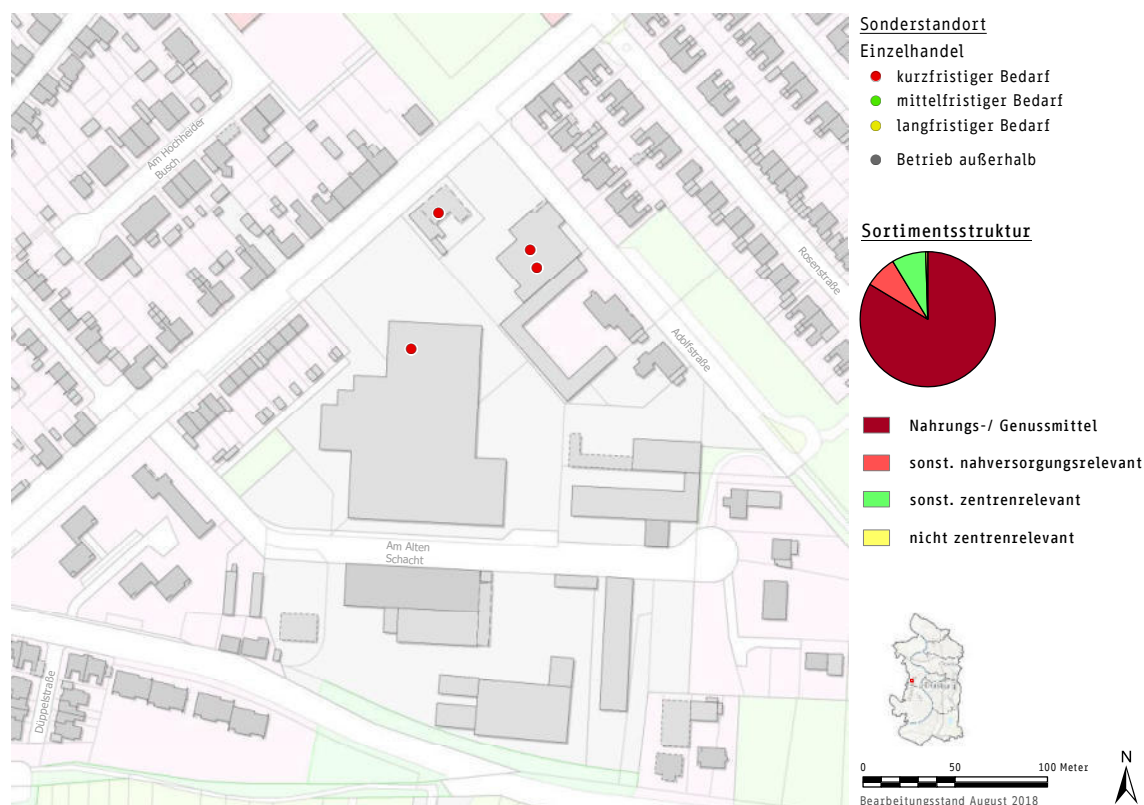
7.5 SONDERSTANDORT AM ALTEN SCHACHT

Der Sonderstandort Am alten Schacht befindet sich im Westen des Stadtbezirkes Homberg-Ruhrort-Baerl. Es handelt sich um einen ehemaligen Baumarktstandort.

Es sind vier Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon ein Lebensmittelbetrieb. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.050 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln (vgl. Karte 53).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 53: Sonderstandort Am alten Schacht



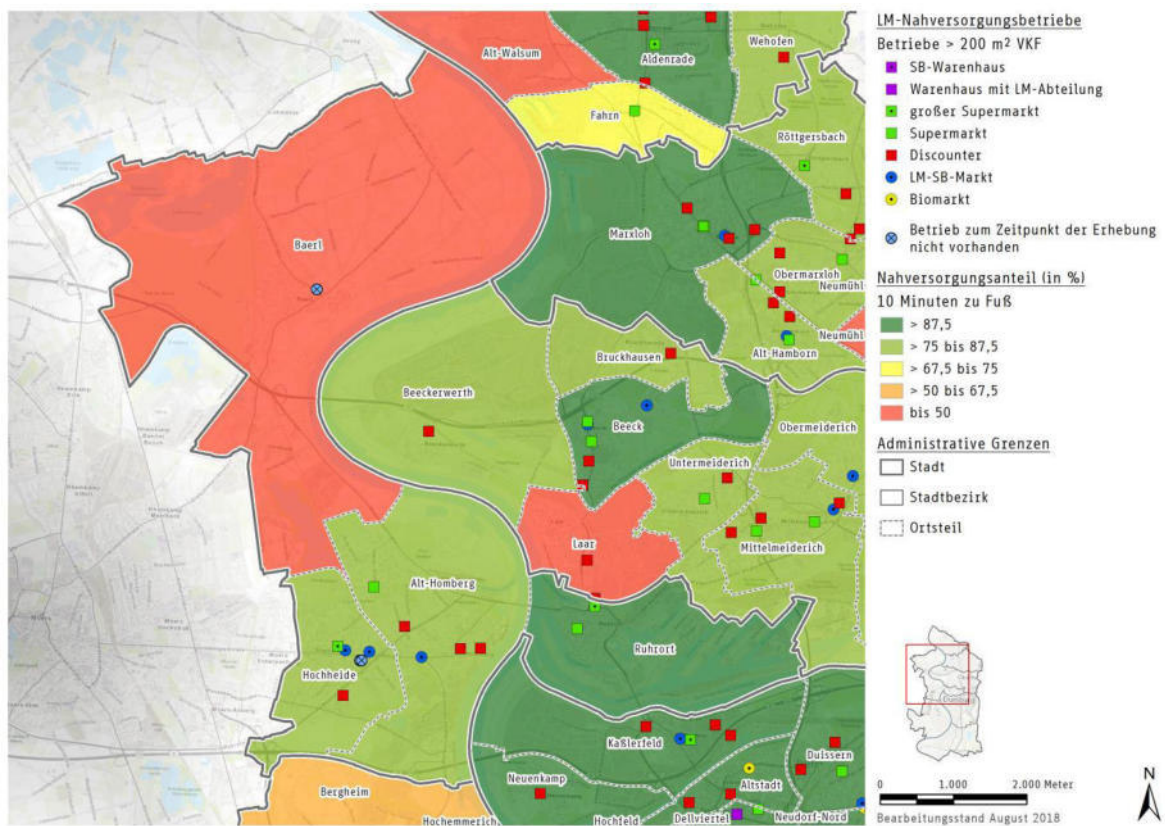
Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



7.6 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK HOMBERG-RUHRORT-BAERL

Wie bereits in Kap. 3.2.5 beschrieben, ist im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl insgesamt ein Nahversorgungsanteil von 75,6% zu verzeichnen. Auf der Ebene der Ortsteile zeigt sich ein differenziertes Bild. Im Ortsteil Ruhrort wird mit mehr als 87,5% der höchste Nahversorgungsanteil erreicht. In den Ortsteilen Alt-Homberg und Hochheide werden Nahversorgungsanteile im Bereich zwischen 75 bis 87,5% erreicht. In Baerl liegt der Anteil der Bevölkerung, der zu Fuß innerhalb von 10 Minuten einen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot erreichen kann hingegen bei unter 50% (vgl. Karte 54)⁶⁷.

Karte 54: Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl

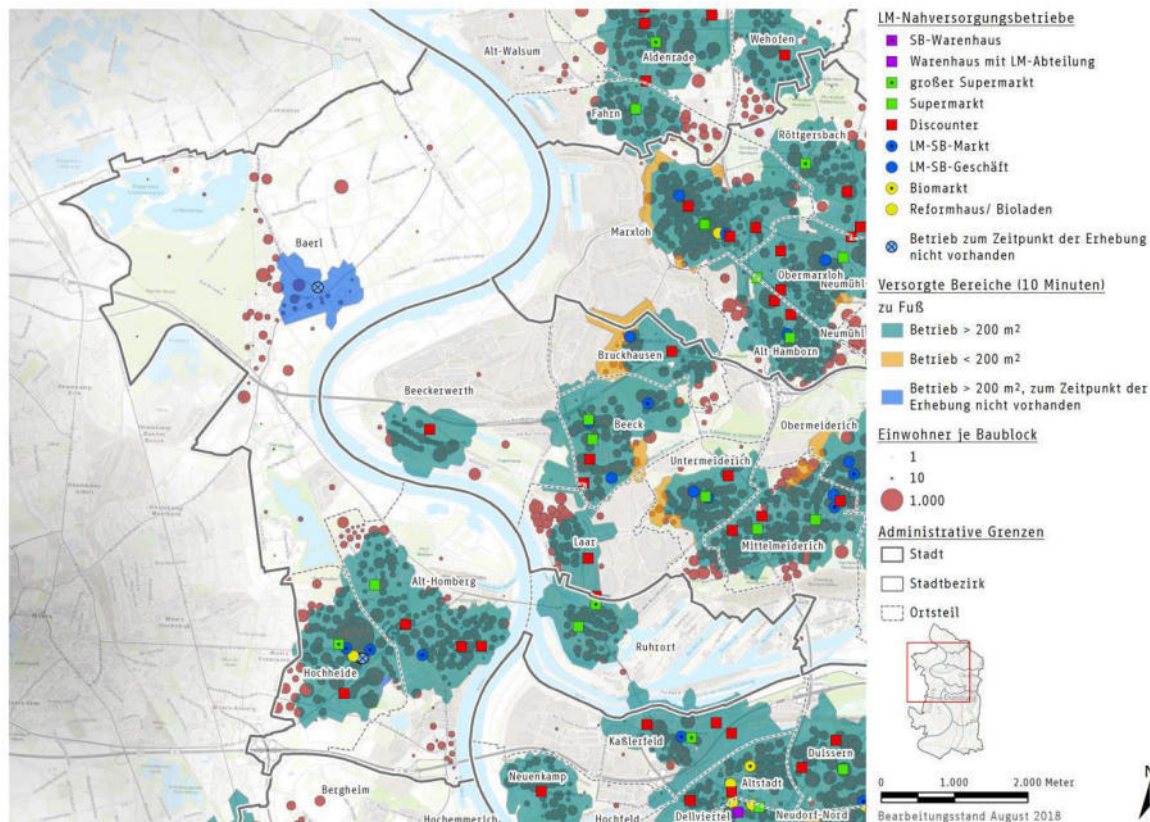


Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

⁶⁷ Ein in Baerl geplanter Lebensmittelbetrieb war zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht vorhanden. Dieser ist zwar in der vorstehenden Kartendarstellung enthalten, ist jedoch bei der Berechnung der Nahversorgungsanteile nicht berücksichtigt worden.

Unterversorgte Bereiche, in denen eine Nahversorgungslücke besteht, sind v.a. am nördlichen Rand des Wohnsiedlungsbereiches Alt-Homberg und im westlichen Wohnsiedlungsbereich in Hochheide vorhanden. In Baerl sind große Teile des Wohnsiedlungsbereiches nicht ausreichend nahversorgt (vgl. Karte 55). Insb. in Baerl handelt es sich z.T. um Bereiche mit geringem Bevölkerungsanteil, sodass die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation, vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel, schwierig ist.

Karte 55: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Homberg-Ruhrort-Baerl



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Ortsteil **Ruhrort** ist bei einer Bindungsquote von rd. 210% im Bereich Nahrungs- / Genussmittel kein rechnerischer Entwicklungsspielraum vorhanden. Zudem ist der Anteil nicht fußläufig nahversorgter Einwohner sehr gering.

Auch im Ortsteil **Alt-Homberg** besteht auf Grund der Bindungsquote im Bereich Nahrungs- / Genussmittel kein rechnerischer Entwicklungsspielraum für eine Neuansiedlung. Auch das Einwohnerpotenzial in den fußläufig unterversorgten Bereichen



ist zu gering. Die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Angebote sollte daher im Vordergrund stehen.

Im Ortsteil **Hochheide** besteht auf Grund der Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 90% ein rechnerisches Entwicklungspotenzial für einen nicht großflächigen Lebensmittelbetrieb. Auf Grund des geringen Einwohnerpotenzials in den unterversorgten Bereichen ist jedoch eine Neuansiedlung nicht zu empfehlen. Vielmehr sollten die bestehenden Angebote insb. auch im zentralen Versorgungsbe- reich Hochheide gesichert und gestärkt werden.

Im Ortsteil **Baerl** ist, auch unter Berücksichtigung eines neuen Lebensmittelbetrie- bes, der zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht vorhanden war, ein Großteil der Einwohner nicht ausreichend fußläufig nahversorgt. Auf Grund der Siedlungsstruk- tur erscheint jedoch die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation schwierig.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollten v.a. die Nebenzentren Alt-Hom- berg und Hochheide sowie bestehende Nahversorgungsangebote erhalten und ge- stärkt werden. Neuansiedlungen sollten zunächst in den zentralen Versorgungsbe- reichen erfolgen und ansonsten nur an integrierten Standorten, die, im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversor- gungssituation führen (Nahversorgungslücke). Dabei sind Doppelstandorte oder Standorte zwischen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.6.2), wird die Bedeutung der richtigen Standortwahl deutlich. In Bereichen mit geringem Einwohnerpotenzial sollten alternativ auch kleinteilige Lebensmittel- anbieter in Betracht gezogen werden.



8. STADTBEZIRK MITTE

8.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK MITTE

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Mitte umfasst rd. 214.975 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 33% der Duisburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 25: Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Mitte

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	44.725	261,6	208,3	126%
Lebensmittelhandwerk	1.700	19,2	28,8	67%
Drogerie/ Parfümerie	9.225	44,8	25,6	175%
Apotheke	1.325	88,3	74,6	118%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	3.900	13,8	7,8	178%
Blumen/ Zoo	6.675	18,0	11,7	153%
kurzfristiger Bedarf	67.575	445,6	356,8	125%
Bekleidung und Zubehör	49.825	139,6	56,3	248%
Schuhe, Lederwaren	9.450	26,3	14,1	186%
Sport/ Freizeit	5.150	14,2	10,9	130%
Spielwaren	5.025	14,3	13,2	108%
Bücher	3.025	13,1	9,3	141%
GPK, Geschenke, Hausrat	19.300	18,2	6,7	271%
Haus-/Heimtextilien	3.300	5,8	7,5	77%
mittelfristiger Bedarf	95.075	231,4	118,1	196%
Uhren/ Schmuck	3.150	22,2	7,0	315%
Foto/ Optik	3.325	19,3	8,2	235%
Neue Medien	6.150	46,2	33,7	137%
Elektro/ Leuchten	4.125	13,4	17,0	79%
Teppiche, Bodenbeläge	2.025	2,2	3,5	64%
baumarkt-/ gartencenter-spezif.	15.300	20,0	42,5	47%
Möbel	12.350	21,8	30,5	72%
Sonstiges	5.900	31,7	23,4	136%
langfristiger Bedarf	52.325	176,9	165,8	107%
Gesamt	214.975	853,9	640,8	133%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen



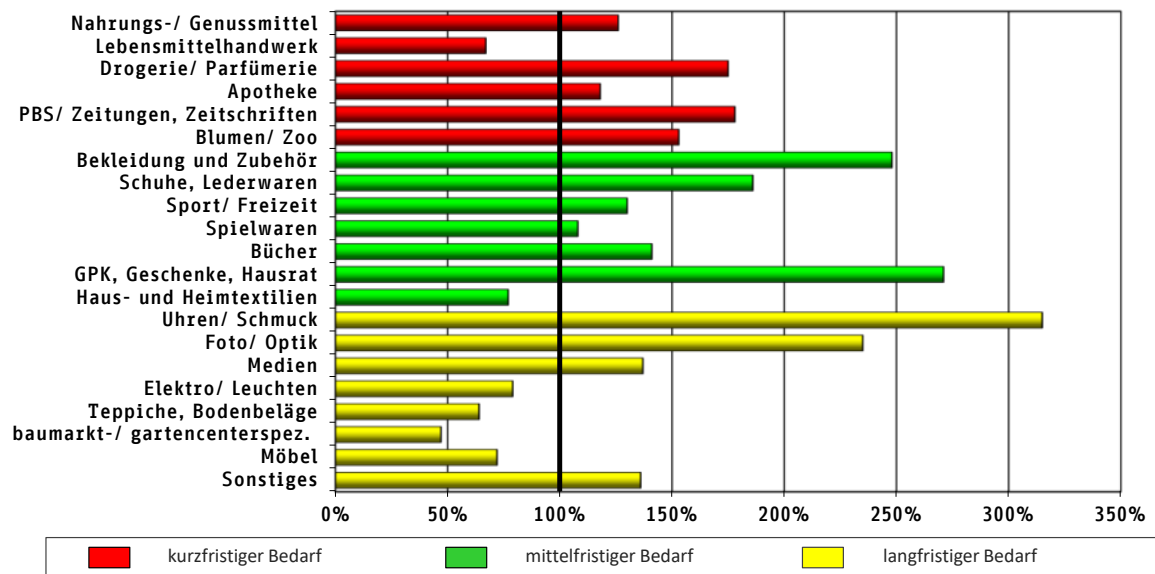
Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt im mittelfristigen Bedarfsbereich (vgl. Tab. 25).

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk Mitte rd. 133%. Es sind in allen Sortimentsbereichen z.T. deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Im kurzfristigen Bedarfsbereich erreichen, mit Ausnahme des Lebensmittelhandwerks, alle Sortimente Bindungsquoten von mehr als 100% (vgl. Abb. 36).

Im mittelfristigen Bedarfsbereich erreichen die Sortimente Bekleidung und Zubehör mit rd. 248% und Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat mit rd. 271% die höchsten Bindungsquoten. Lediglich Haus-/ Heimtextilien liegen mit rd. 77% unter 100%.

Im langfristigen Bedarfsbereich zeigt sich ein differenziertes Bild. Sehr hohe Bindungsquoten werden im Bereich Uhren/ Schmuck (rd. 315%) und Foto/ Optik (rd. 235%) erreicht. In den Sortimentsbereichen Elektro/ Leuchten, Teppiche, Bodenbeläge, baumarkt-/ gartencenterspezifische und Möbel liegen die Bindungsquoten z.T. deutlich unter 100%.

Abb. 36: Bindungsquoten im Stadtbezirk Mitte

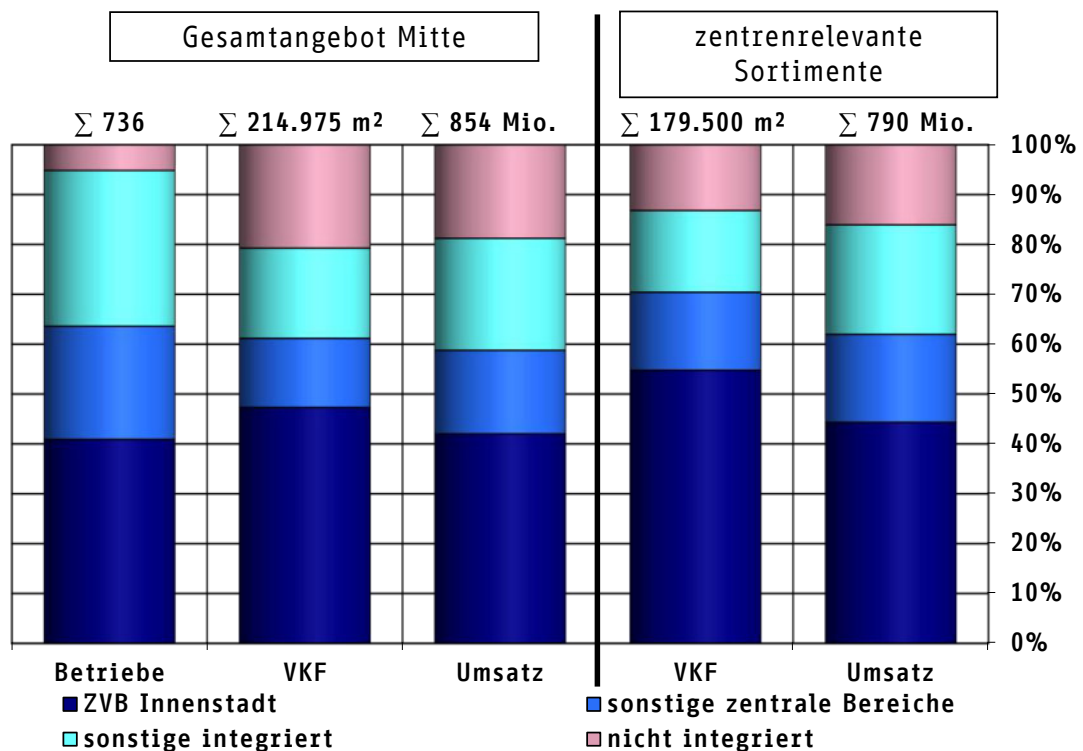


PBS = Papier, Bürobedarf, Schreibwaren
GPK = Glas, Porzellan, Keramik

Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

Im Stadtbezirk Mitte befinden sich 736 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 34% aller Duisburger Betriebe ausmacht. Differenziert nach Lagen wird deutlich, dass sich rd. 64% der Betriebe im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt und in den sonstigen zentralen Bereichen befinden und rd. 31% der Betriebe an sonstigen integrierten Standorten. Entsprechend befinden sich rd. 5% der Betriebe an nicht integrierten Standorten. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Anteil im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt mit rd. 47% etwas höher (vgl. Abb. 37). Der Anteil an nicht integrierten Standorten steigt auf rd. 21%. Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente liegt der Anteil der Verkaufsflächen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt bei rd. 55%.

Abb. 37: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Mitte



Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

8.2 HAUPTZENTRUM INNENSTADT

Lage und Abgrenzung

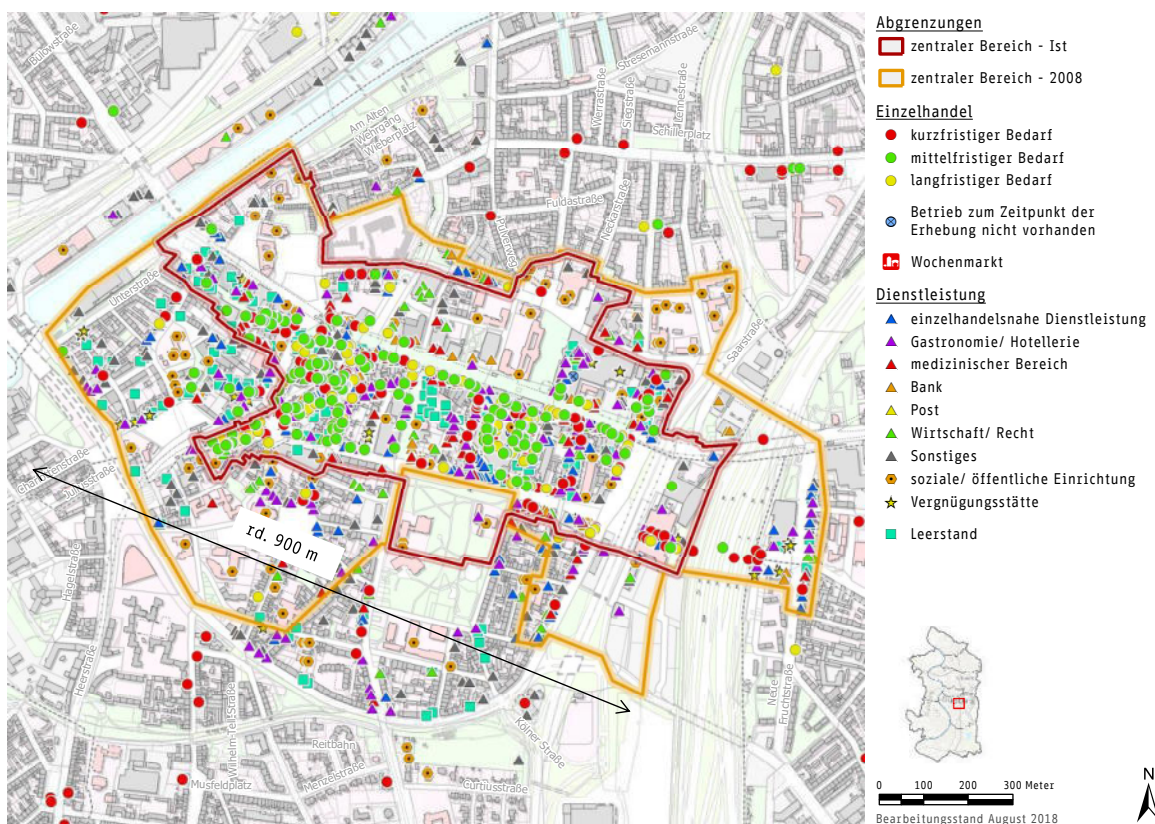
Die Duisburger Innenstadt liegt im Norden des Stadtbezirkes Mitte, unmittelbar westlich der A 59 zwischen Innenhafen und Bahnlinie. Die Innenstadt weist in der Ist-Abgrenzung eine Ausdehnung entlang der Königstraße und Münzstraße von über einem Kilometer auf.



Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurde die Innenstadt deutlich kompakter und stärker am Einzelhandelsangebot orientiert abgegrenzt (vgl. Karte 56). Vor allem die durch Wohnen und Dienstleistungsnutzungen geprägten Bereiche südlich der Friedrich-Wilhelm-Straße sind dementsprechend nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt. Dagegen wurde der nördliche Teil des Immanuel-Kant-Parks mit der international bedeutsamen Sammlung des Lehmbruck-Museums und dem Skulpturengarten in die Abgrenzung einbezogen, um den Stellenwert für die Duisburger Innenstadt zu verdeutlichen.

Nicht mehr Bestandteil der Abgrenzung ist der durch Wohnen, Dienstleistungsnutzungen und Leerstände gekennzeichnete westliche Bereich zwischen Marien-Torstraße und Tibistraße. Im Norden stellen die breiten Verkehrsachsen Köhnenstraße und die Landfermannstraße die Grenze des neu abgegrenzten zentralen Versorgungsbereiches dar. Angesichts der erheblichen Aufwertung des öffentlichen Raumes zwischen Theater und Königstraße ist dieser Teilbereich mit Theater weiterhin Bestandteil der Abgrenzung.

Karte 56: Ist-Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Im Osten stellt der Bahnhof die Grenze des zentralen Versorgungsbereiches dar. Die ausgedehnten Gleisanlagen üben hier erhebliche Trennwirkung aus, sodass der Bereich Kammerstraße/ Neudorferstraße nicht mehr Bestandteil der Ist-Abgrenzung ist. Auch der Bereich südlich des Bahnhofes ist auf Grund seiner Nutzungsstruktur und städtebaulichen Merkmale nicht Teil der aktuellen Abgrenzung.

Städtebaulich-funktionale Situation

Mit 301 Betrieben und einer Verkaufsfläche von rd. 101.675 m² stellt das Hauptzentrum Innenstadt den mit Abstand größten zentralen Versorgungsbereich der Stadt Duisburg dar. Bei Betrachtung der Angebotsstruktur wird deutlich, dass Angebote des mittelfristigen Bedarfes (z.B. Bekleidung, Schuhe) dominieren. Angebote des kurz- und langfristigen Bedarfes weisen dagegen eine eher geringere Bedeutung auf (vgl. Tab. 26).

Tab. 26: Angebotssituation Hauptzentrum Innenstadt

	2017	2008
Betriebe	301	383
Verkaufsfläche [m ²]	101.675	111.050
Nahrungs-/ Genussmittel	6%	4%
sonst. kurzfristiger Bedarf	7%	8%
mittelfristiger Bedarf	72%	74%
langfristiger Bedarf	15%	14%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Stärken

funktional

- umfassendes und vielfältiges Einzelhandelsangebot in allen Bedarfsbereichen vorhanden
- Angebotsschwerpunkt liegt bei den typischen zentrenrelevanten Sortimenten
- großflächige Betriebe/ Magnetbetriebe sind im Bereich Königstraße und Düsseldorfstraße konzentriert



Foto 23: Königstraße - Einkaufszentrum



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 24: Kuhstraße - Einkaufszentrum



Quelle: eigenes Foto 2017

- zentral am König-Heinrich-Platz gelegenes modernes Einkaufszentrum Forum mit ansprechender Architektur bildet den Handelsschwerpunkt innerhalb der Innenstadt
- Königsgalerie und Galeria Kaufhof stellen weitere wichtige Frequenzbringer dar
- z.T. individuelle Fachgeschäfte und identitätsstiftende Gastronomie im Bereich Sonnenwall und Wallstraße konzentriert

Foto 25: Wallstraße - Fachgeschäft



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 26: Sonnenwall - Konditorei



Quelle: eigenes Foto 2017

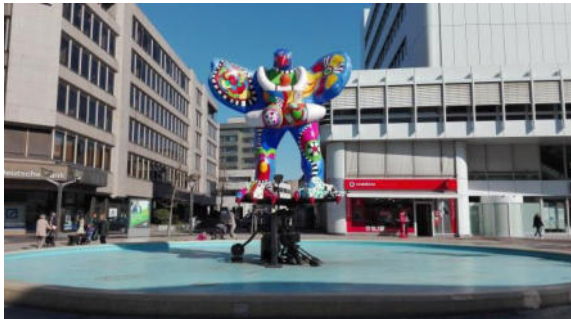
- Vielzahl an zentrenprägenden Funktionen: Rathaus, Verwaltung, Theater, Mercatorhalle, Volkshochschule, Stadtbibliothek, Spielbank, Museen, Amtsgericht, IHK, Hotels, Gastronomie, Großkino etc.
- Lehmbruck Museum mit Skulpturenpark besitzt gesamtstädtische bis internationale Ausstrahlung

städtebaulich

- hohe Gestaltqualität öffentlicher Raum in Teilbereichen/ erhebliche Investitionen sichtbar, insbesondere am König-Heinrich-Platz

- Platzbereich mit Identifikationsfunktion/ Wahrzeichen "Lebensretter"-Brunnen (Lifesaver-Brunnen) im Bereich Königstraße/ Düsseldorfer Straße
- Umgestaltung König-Heinrich-Platz - gelungenes Beispiel für Öffnung und Vernetzung von Stadträumen und die Schaffung attraktiver Aufenthaltsbereiche
- König-Heinrich-Platz stellt als modern gestalteter, zentraler Aufenthaltsbereich die städtebauliche und funktionale Mitte (u.a. Einkaufszentrum Forum, Theater, Mercatorhalle) der Duisburger Innenstadt dar
- gelungene Einbindung Duisburger Theater in innerstädtisches Gefüge durch Umgestaltung Straßenraum Landfermannstraße

Foto 27: Königstraße - Skulptur



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 28: König-Heinrich-Platz



Quelle: eigenes Foto 2017

- ausgedehnte Fußgängerzonenbereiche prägen die Innenstadt (Königstraße, Düsseldorfer Straße, Münzstraße, Sonnenwall)
- Platzsituationen/ Fußgängerbereiche bieten Aufenthaltsqualität (Sonnenwall, König-Heinrich-Platz)
- großformatige bauliche Strukturen und identitätsstiftende Architektur (u.a. Theater, VHS, Rathaus, Amtsgericht)
- sanierte historische Gebäude und gelungene moderne Bebauung (u.a. VHS, Mercatorhalle, Theater, Lehmbruck Museum)



Foto 29: Lehmbruck Museum/ Skulpturenpark



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 30: Steinsche Gasse - VHS



Quelle: eigenes Foto 2017

Schwächen

funktional

- teilweise deutliche Besatzlücken und Leerstände, auch in den Haupteinkaufslagen (z.B. Forum, Königsgalerie, Düsseldorfer Straße) (vgl. Karte 57)
- Häufung von Leerständen und Mindernutzungen (u.a. Spielhallen, Wettbüros, Nachtlöke) im Bereich westlich der Steinschen Gasse
- geringer Besatz auch am östlichen Eingangsbereich (viele Leerstände im Averdunk Centrum); Averdunkplatz wirkt unbelebt auf Grund von Leerständen
- einseitiger Einzelhandelsbesatz Königstraße (nördliche Seite überwiegend Dienstleistungen, Büros, Verwaltung)
- überwiegend Filialisten; insgesamt wenig individuelle Anbieter
- mittel- bis niedrigpreisige Angebote dominieren; hochpreisige Angebote sind kaum vorhanden

Foto 31: Münzstraße - Leerstand



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 32: Beekstraße - Leerstand



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 33: Königstraße



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 34: Düsseldorfer Straße - Leerstand



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 35: Königstraße - Averdunkplatz



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 36: Sonnenwall - Billigangebote



Quelle: eigenes Foto 2017

- Mangel an Angeboten mit besonderer Anziehungskraft für Besucher aus umliegenden Städten
- Mangel an attraktiven gastronomischen Angeboten/ ggf. Konkurrenz durch nahegelegenen Innenhafen

städtebaulich

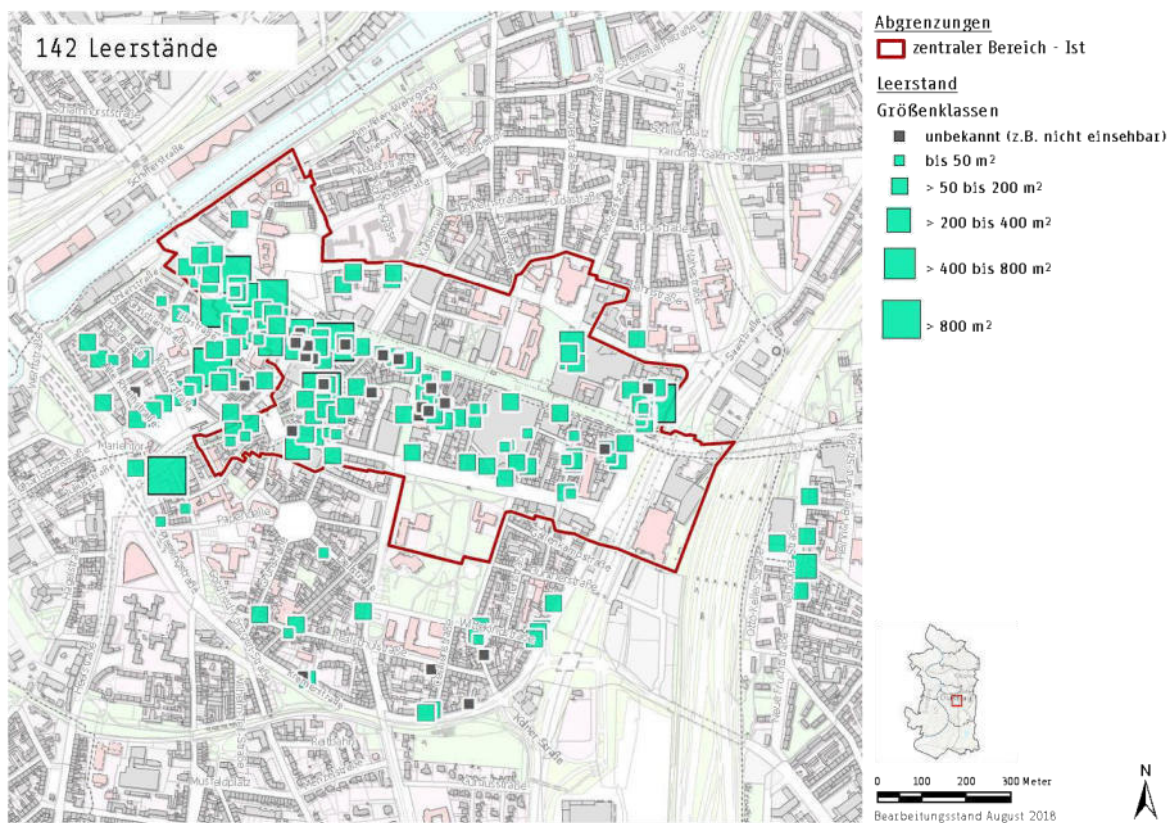
- erhebliche Ausdehnung Innenstadt entlang Königstraße und Münzstraße; lineare Struktur
- zu wenige vernetzte und abwechslungsreiche Stadträume
- östliche Eingangsbereiche Königstraße und Friedrich-Wilhelm-Straße nur eingeschränkt lesbar⁶⁸
- geschlossene Bebauung im Bereich Averdunk Centrum - öffentlicher Durchgang zur Landfermannstraße kaum erkennbar

⁶⁸ Die Umgestaltung des Bahnhofsvorplatzes, einschließlich Wegebeziehungen zur Königstraße, und der komplette Umbau der Friedrich-Wilhelm-Straße finden aktuell statt.



- Lehmbruck Museum und Immanuel-Kant-Park nur eingeschränkt lesbar/ (noch) Trennwirkung durch Friedrich-Wilhelm-Straße und teilweise unattraktive bzw. wenig repräsentative Seitenstraßen
- historischer Bereich Burgplatz mit Rathaus und Alter Markt durch Verkehrsachsen von Fußgängerzone abgetrennt
- extrem ausgedehnte Gleisanlagen Hauptbahnhof - Trennwirkung Großkino östlich der Gleisanlagen
- Gestaltung öffentlicher Raum in Teilbereichen sanierungs- und modernisierungsbedürftig, insbesondere in Randbereichen und Seitenstraßen
- teilweise "Vermüllung" durch zu viele und veraltete Gestaltungselemente, durch Warenpräsentation, Werbeschilder etc.

Karte 57: Leerstände Hauptzentrum Innenstadt



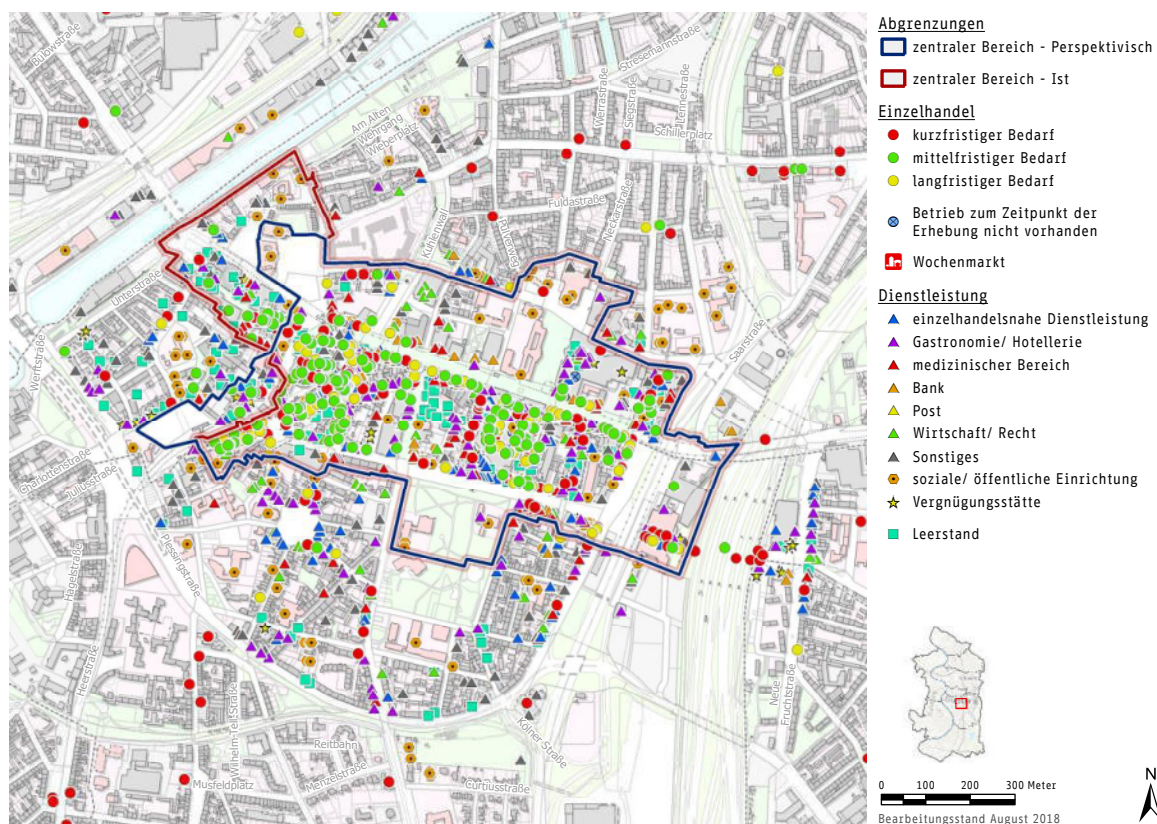
Quelle: eigene Erhebung Mai 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Die perspektivische Abgrenzung trägt den Ergebnissen der Bestandsanalyse und der Prognose Rechnung und setzt im Sinne von Dichte und Lebendigkeit auf eine weitere räumliche Konzentration des Innenstadtbereiches (vgl. Karte 58). Angesichts der

vielen Leerstände im westlichen Innenstadtbereich und der ermittelten geringen quantitativen Entwicklungsspielräume, soll der Bereich der Münzstraße künftig nicht mehr Bestandteil des zentralen Versorgungsbereiches Innenstadt sein. Die bestehenden Leerstände und untergenutzten Flächen innerhalb der perspektivischen Innenstadt bieten ausreichend Möglichkeiten, um zusätzliche Verkaufsflächen unterzubringen. Die städtebaulich-funktionale Weiterentwicklung der Innenstadt soll künftig vor allem qualitativ stattfinden und insbesondere die Querstraßen zur Königstraße berücksichtigen.

Karte 58: Ist- und perspektivische Abgrenzung Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Insgesamt ist die Stadt Duisburg mit den aktuellen und geplanten Maßnahmen auf einem guten Weg, die bestehenden Potenziale stärker zu nutzen und somit die Duisburger Innenstadt besser in Szene zu setzen. Vor allem mit der geplanten Umgestaltung der Friedrich-Wilhelm-Straße können das Lehmbruck Museum und der Skulpturenpark als besonderes Alleinstellungsmerkmal der Stadt Duisburg besser mit den bestehenden Einkaufs- und Aufenthaltsbereichen der Innenstadt vernetzt werden.



Gerade angesichts der zunehmenden Bedeutung des Interneteinkaufes und der besonderen Konkurrenzsituation in der Region (u.a. Düsseldorf, Essen, Centro Oberhausen) kommt der **Gestaltung des öffentlichen Raumes und der Herausstellung von Alleinstellungsmerkmalen** besondere Bedeutung zu.

Die Haupteinkaufsstraße Königstraße sollte möglichst durch viele attraktive Platz- und Aufenthaltsbereiche gestaltet sein, die gleichzeitig die Zugänge zu den Querstraßen kennzeichnen und betonen. Die Umgestaltung des König-Heinrich-Platzes mit der Öffnung zum Theater und der "Lebensretter"-Brunnen von Niki de Saint Phalle stellen in diesem Zusammenhang besonders gelungene Beispiele dar:

- Betonung und Gestaltung von Plätzen, insbesondere im Bereich der Querstraßen
- Modernisierung und "Entrümpelung" Straßenraum Königstraße/ Kuhstraße
- Prüfung von Umnutzungsmöglichkeiten nördliche Straßenseite der Königstraße zu stärker publikumsorientierten Nutzungen (u.a. Gastronomie, Einzelhandel)

Handlungsbedarf besteht insbesondere am östlichen Eingangsbereich zur Königstraße im Bereich Averdunkplatz:

- Schaffung eines öffentlichen Durchgangs zur Landfermannstraße
- Aufwertung des Platzbereiches
- Modernisierung und Umbau des Averdunk Centrums, ggf. Abriss und Neubau und Ansiedlung von Magnetbetrieben

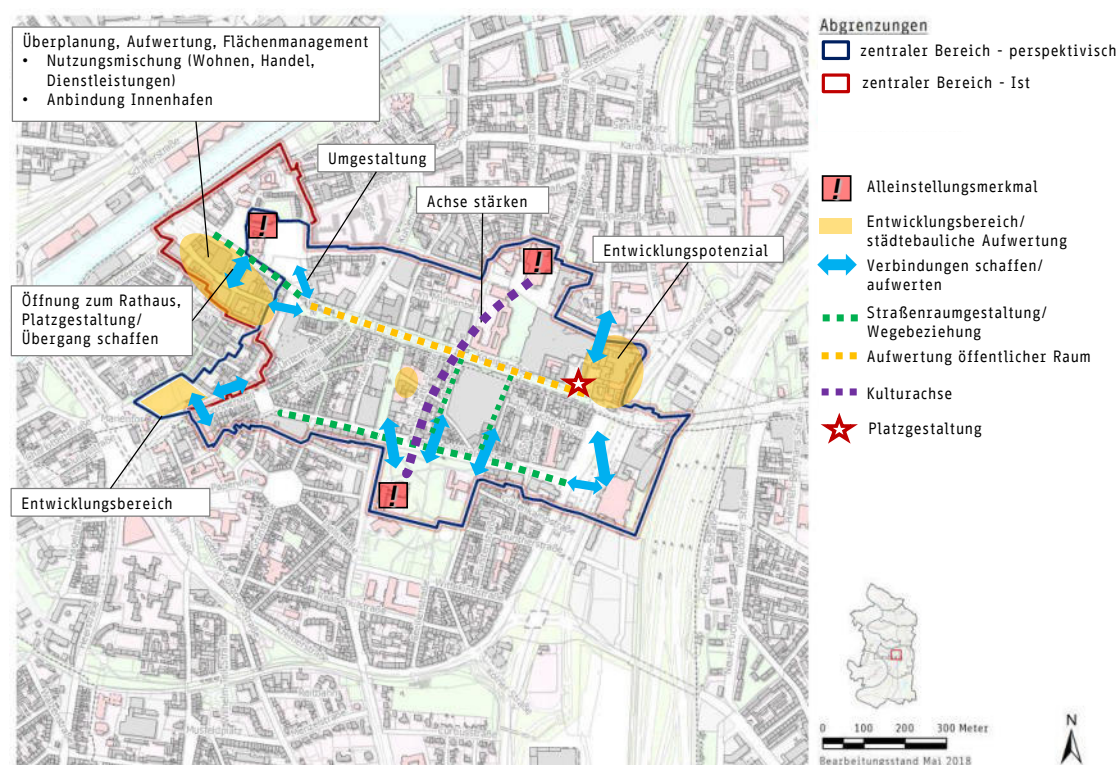
Durch die Umgestaltung des Bahnhofbereiches werden die östlichen Innenstadtgänge zur Königstraße und zur Friedrich-Wilhelm-Straße aufgewertet. Die Schaffung repräsentativer Zugänge ist in diesem Bereich von besonderer Bedeutung, da der zentrale Verkehrsknotenpunkt Hauptbahnhof einen wichtigen Eingangsbereich in die Duisburger Innenstadt darstellt. Auch die geplante Umgestaltung des Osteingangs des Bahnhofes kann zu einer Aufwertung des Innenstadtzugangs von Neudorf her beitragen.

Im Hinblick auf eine stärkere Vernetzung der Innenstadtbereiche sollte neben der Ost-West-Einkaufsachse entlang der Königstraße, eine Nord-Süd-Kulturachse entwickelt werden:

- Gestaltung einer erkennbaren Wegebeziehung zwischen Theater und Lehmbruck Museum mit Skulpturenpark/ Immanuel-Kant-Park - Aufwertung Düsseldorfer Straße, Claubergstraße und Tonhallenstraße
- Schaffung von Blickbeziehungen und Wegmarken (z.B. Kunstobjekte)
- Umgestaltung Straßenraum Friedrich-Wilhelm-Straße im Museumsbereich und im Bereich des Immanuel-Kant-Parks (wird aktuell bereits z.T. umgesetzt bzw. ist geplant).

Der überwiegend als Parkplatz genutzte Burgplatz mit dem historischen Rathausgebäude und der Salvatorkirche sollte gestalterisch aufgewertet und an die Fußgängerzonenbereiche angebunden werden. Dieser Bereich stellt einerseits die Keimzelle der Duisburger Innenstadt dar und ist andererseits ein wichtiger Trittstein zwischen Einkaufsinnenstadt und dem Innenhafen, einem Hauptanziehungspunkt der Stadt Duisburg. An der Steinschen Gasse, der Poststraße und der Schwanenstraße sollten deshalb attraktive Übergänge geschaffen werden.

Karte 59: Empfehlungen Hauptzentrum Innenstadt



Quelle: eigene Darstellung; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Der Bereich Münzstraße sollte überplant und aufgewertet werden. Ziel sollte es sein, hier einen Bereich zu etablieren, der sich durch eine Nutzungsmischung von Wohnen, Dienstleistungen und Handel auszeichnet:

- gezieltes Flächenmanagement zur Entwicklung leerstehender und untergenutzter Gebäude
- öffentlichen Raum aufwerten und Aufenthaltsbereiche schaffen
- Öffnung in Richtung Rathaus und Alter Markt
- attraktive Wegeverbindung Richtung Innenhafen

Die Brachfläche Steinsche Gasse/ Beekstraße/ Müllersgasse stellt einen Entwicklungsbereich innerhalb des Hauptzentrums Innenstadt dar. Um diesen Bereich an die Fußgängerzone Sonnenwall anzubinden, sollten entsprechend gestaltete Übergänge an der Steinschen Gasse geschaffen werden.

8.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM DUISERN

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Duisern liegt im Stadtbezirk Mitte, östlich der Duisburger Innenstadt.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich v.a. am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Bereiche entlang der Mülheimer Straße zwischen Manteuffelstraße und Schweizer Straße und um den südlichen Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 gehören der Bereich an der Brauerstraße im Westen und der Bereich südlich der Mülheimer Straße im Osten nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich (vgl. Karte 60). Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst.

Karte 60: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Duissern



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte im zentralen Versorgungsbereich ist im westlichen Teil der Mülheimer Straße sowie im Bereich der Gerhart-Hauptmann-Straße am höchsten. Im östlichen Teil der Mülheimer Straße besteht tlw. nur einseitiger Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen. Gegenüber 2008 haben sich die Zahl der Betriebe und die Gesamtverkaufsfläche leicht verringert (vgl. Tab. 27). Der Angebotsschwerpunkt liegt mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich, es sind jedoch auch im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich Angebote vorhanden.

Die Gebäudestruktur wird überwiegend durch eine geschlossene Bebauung geprägt. Die Aufenthaltsqualität ist durch das hohe Verkehrsaufkommen auf der Mülheimer Straße, auf der auch eine Stadtbahntrasse verläuft, beeinträchtigt.



Tab. 27: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Duissern

	2017	2008
Betriebe	21	28
Verkaufsfläche [m ²]	2.625	3200
Nahrungs-/ Genussmittel	57%	24%
sonst. kurzfristiger Bedarf	17%	14%
mittelfristiger Bedarf	13%	23%
langfristiger Bedarf	14%	39%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 37: Biomarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 38: Moderne Bebauung



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

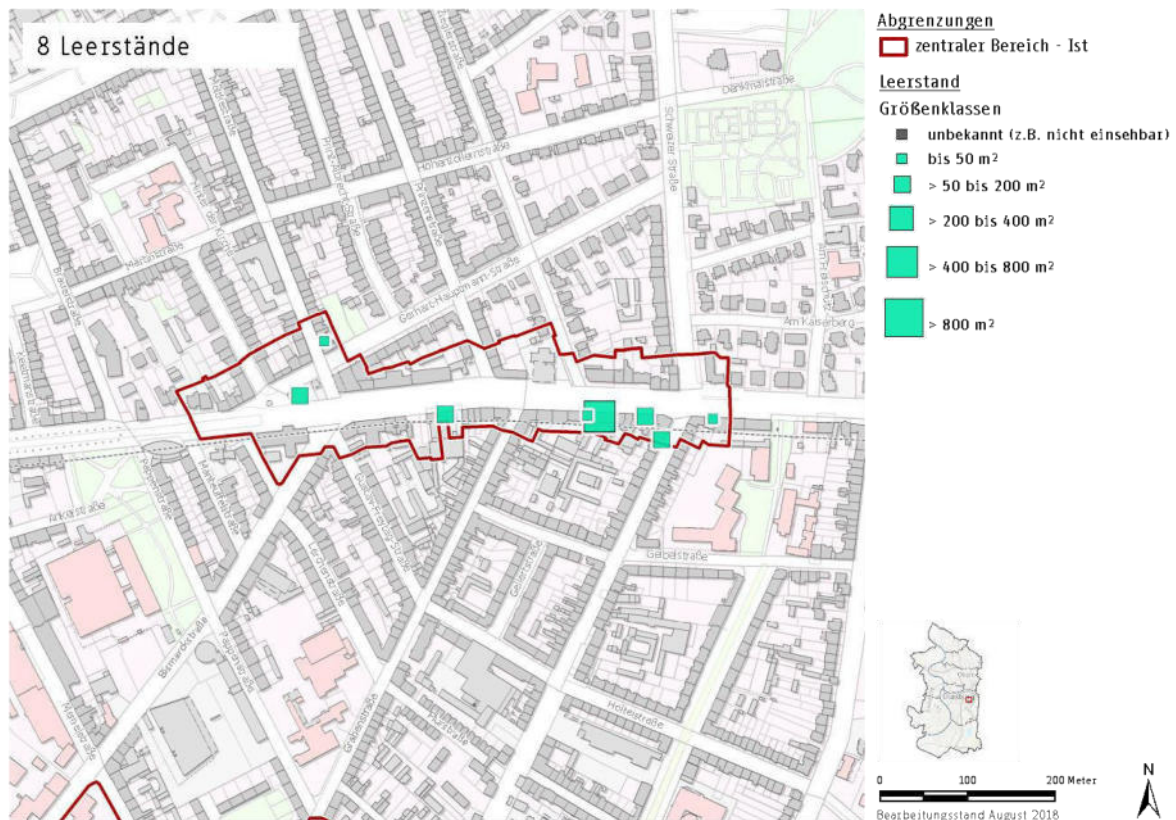
- breites Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Biomarkt, Bäcker, Metzger
- ergänzende Dienstleister, vereinzelte Fachgeschäfte
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

Schwächen

- tlw. Wohnnutzungen im Erdgeschoss
- tlw. geringe Einzelhandelsdichte
- fehlende Flächenpotenziale
- hohes Verkehrsaufkommen
- geringe Aufenthaltsqualität, keine Aufenthaltsbereiche

In Karte 61 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 8 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese befinden sich v.a. im östlichen Bereich der Mülheimer Straße.

Karte 61: Leerstände Nahversorgungszentrum Duissern



Quelle: eigene Erhebung Juli 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

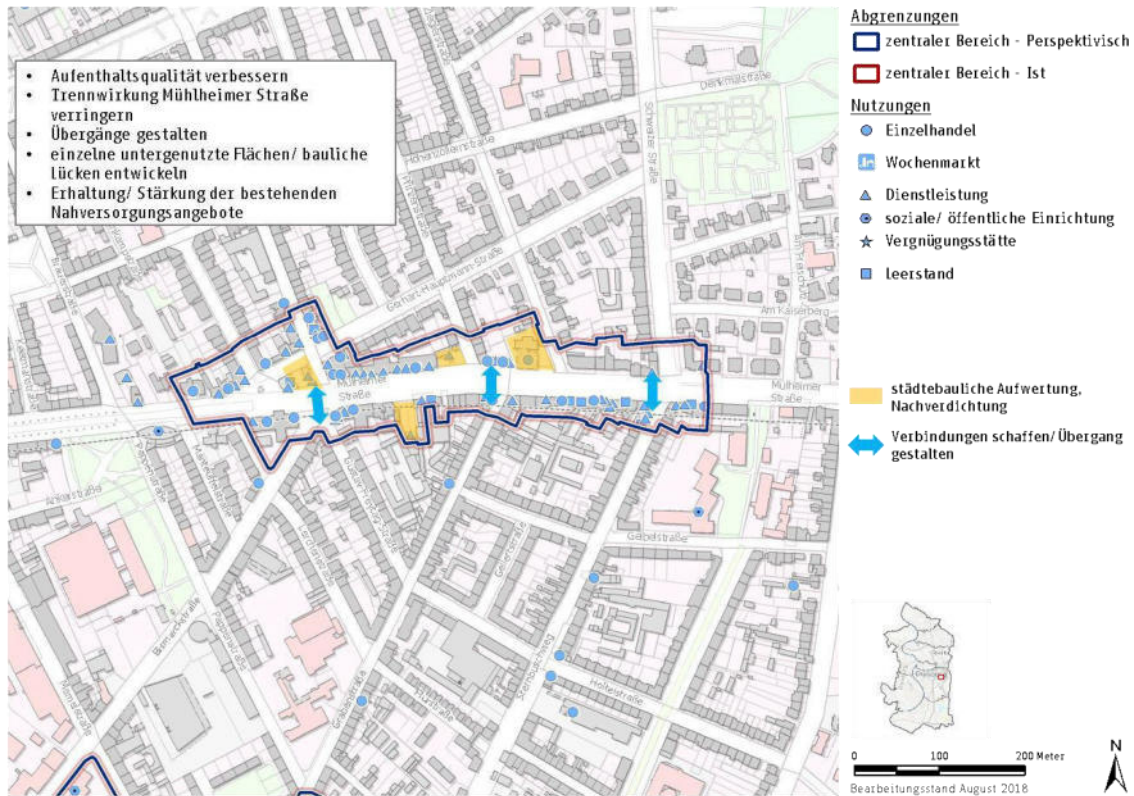
Das Nahversorgungszentrum Duissern erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Mülheimer Straße. Auf Grund der Verkehrsbelastung und auch tlw. durch bauliche Anlagen der Stadtbahn erzeugt diese eine Trennwirkung. Durch die Gestaltung und Schaffung von Querungsmöglichkeiten für Fußgänger kann die Aufenthaltsqualität verbessert und die Trennwirkung reduziert werden.

Die überwiegend geschlossene Bebauung wird an verschiedenen Stellen durch bauliche Lücken und untergenutzte Flächen unterbrochen. Für einen positiven Gesamteindruck sollten diese Baulücken geschlossen und entwickelt werden.

Die bestehenden Nahversorgungsangebote sollten erhalten und gestärkt werden.

Die perspektivische Abgrenzung entspricht der oben dargestellten Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 62).

Karte 62: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Duissern



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

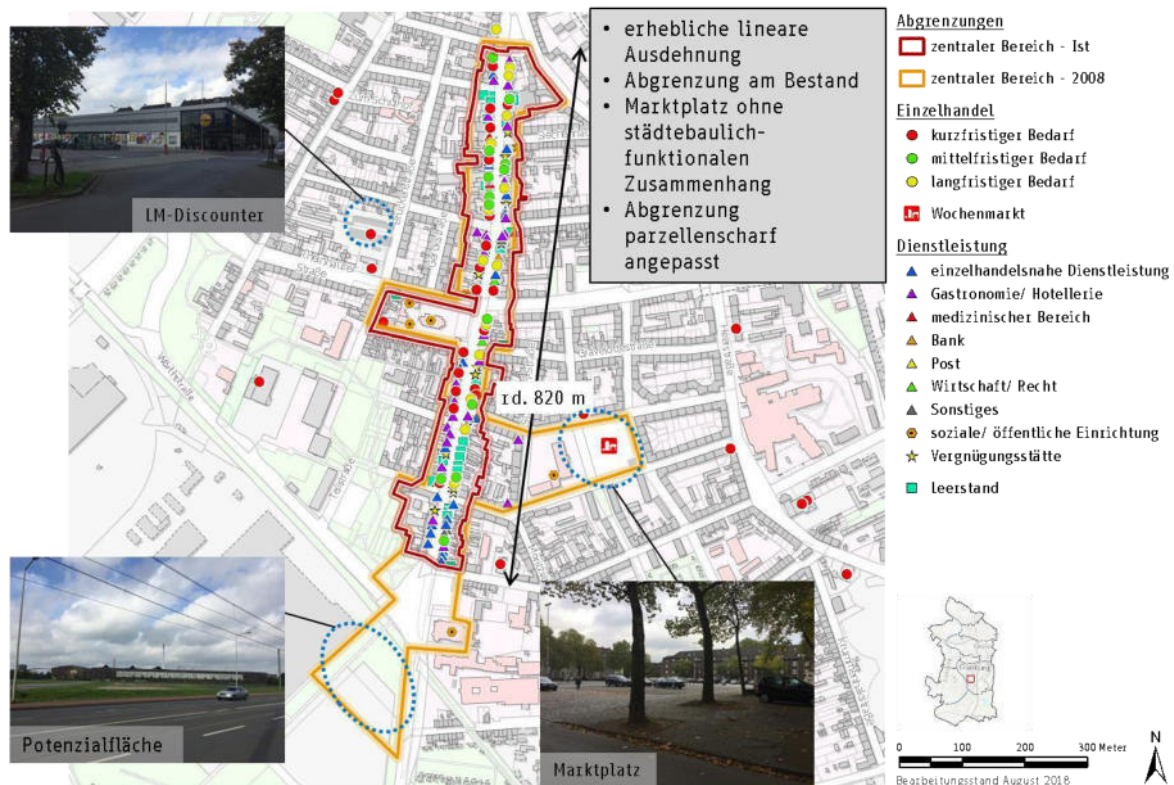
8.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM HOCHFELD

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Hochfeld liegt im Stadtbezirk Mitte, südlich bzw. südwestlich der Duisburger Innenstadt.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich v.a. am bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich linear über eine Länge von rd. 820 Metern entlang der Wanheimer Straße, von der Bachstraße im Norden bis etwa zur Wörthstraße im Süden (vgl. Karte 63). Gegenüber der Abgrenzung von 2008 gehört der Bereich bis zum Marktplatz im Osten nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich. Ebenso gehört auch der südliche Bereich bis etwa zur Grunewaldstraße nicht zum Zentrum. Der zentrale Versorgungsbereich wird hier durch den ausgedehnten Kreuzungsbereich Wörthstraße/ Wanheimer Straße begrenzt, der eine deutliche städtebauliche und funktionale Zäsur darstellt. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst.

Karte 63: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hochfeld



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die funktionale Dichte ist entlang der Wanheimer Straße vergleichsweise hoch, wenngleich der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz stellenweise durch Leerstände unterbrochen wird. Nach Süden hin wird der Einzelhandelsbesatz schwächer, die Leerstände werden häufiger und der Dienstleistungsanteil wird deutlich größer; letzterer „überspielt“ die funktionale Schwäche des südlichen Teilbereiches. Gegenüber 2008 hat sich die Zahl der Betriebe deutlich verringert, die Gesamtverkaufsfläche ist hingegen größer geworden (vgl. Tab. 28). Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, die Schwerpunkte liegen sowohl im kurzfristigen als auch im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Die Gebäudestruktur im Zentrum wird durch überwiegend kleinteilig strukturierte, geschlossene Blockrandbebauung geprägt. Tlw. ist erheblicher Modernisierungsbedarf erkennbar. Die Aufenthaltsqualität ist auf Grund fehlender Aufenthaltsbereiche als eher gering einzustufen. Dennoch ist eine überwiegend hohe Passantenfrequenz zu beobachten.



Tab. 28: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Hochfeld

	2017	2008
Betriebe	48	64
Verkaufsfläche [m ²]	7.975	5.675
Nahrungs-/ Genussmittel	34%	28%
sonst. kurzfristiger Bedarf	15%	15%
mittelfristiger Bedarf	36%	40%
langfristiger Bedarf	16%	17%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 39: Schlechte Bausubstanz



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 40: Kirche



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- hohe Frequenz trotz geringer Aufenthaltsqualität und fehlender öffentlicher Aufenthaltsbereiche
- geschlossene Blockrandbebauung
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

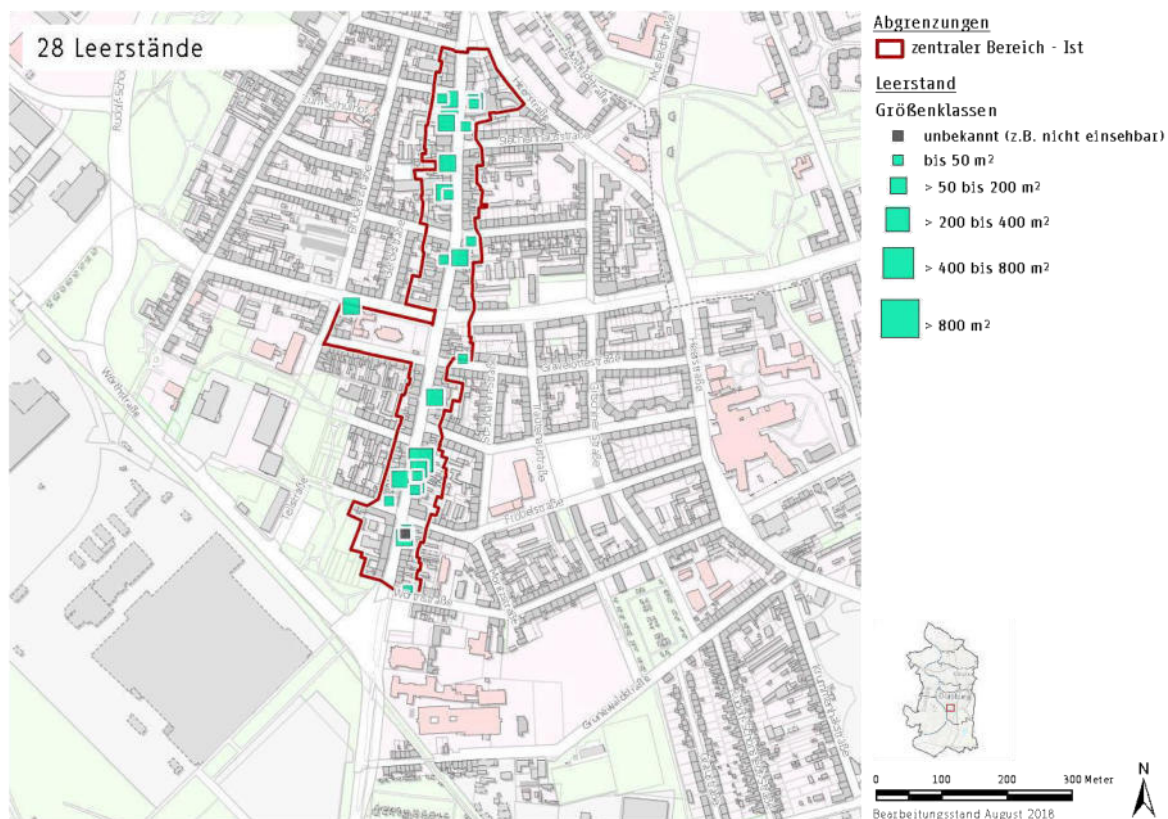
Schwächen

- hohes Verkehrsaufkommen
- sehr kleinteilige Strukturen
- hoher Dienstleistungsanteil (z.B. Frisöre), Gastronomie
- zahlreiche Leerstände und Spielhallen
- schwacher Einzelhandelsbesatz im südlichen Abschnitt
- überwiegend kleinteiliger Einzelhandelsbesatz (An- und Verkauf, Handysshops etc.)

- geringes Nahversorgungsangebot mit Lebensmitteldiscounter, Lebensmittelhandwerk und Drogeriemarkt

In Karte 64 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 28 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese verteilen sich auf alle Bereiche entlang der Wanheimer Straße.

Karte 64: Leerstände Nahversorgungszentrum Hochfeld



Quelle: eigene Erhebung Juli 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Entlang der Wanheimer Straße ist die Aufenthaltsqualität als eher gering einzustufen. Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Schaffung von Aufenthaltsbereichen sollte die Aufenthaltsqualität verbessert werden⁶⁹. Östlich der Wanheimer Straße, außerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches, befindet sich der Marktplatz, auf dem auch ein Wochenmarkt stattfindet. Dieser kann auf Grund seiner Lage und des fehlenden städtebaulichen Zusammenhangs nicht

⁶⁹ Ein Umbau der Wanheimer Straße ist inzwischen erfolgt.

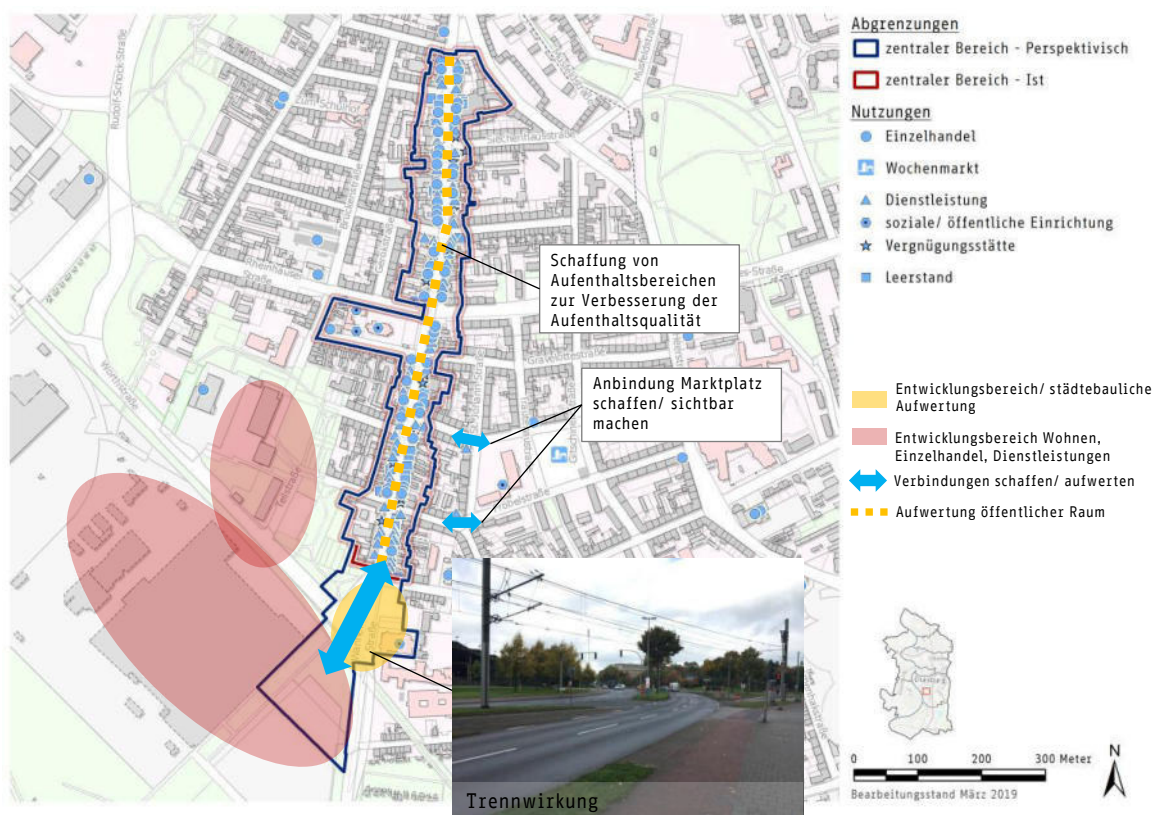


zur Belebung des Zentrums beitragen. Hier sollten Verbindungen aufgewertet und Sichtbeziehungen geschaffen werden. Auch könnte eine Verlagerung des Wochenmarktes in den zentralen Versorgungsbereich angedacht werden. Dabei stellt sich allerdings die Frage nach geeigneten Flächen.

Südwestlich des Zentrums sollen auf einer ehemaligen Industriefläche rd. 2.000 Wohneinheiten entwickelt werden, einhergehend mit einem Nahversorgungsangebot. Zur Einbindung dieses Bereiches in den zentralen Versorgungsbereich muss insb. der Kreuzungsbereich Wörthstraße/ Wanheimer Straße umgestaltet und städtebau-lich aufgewertet werden. Um die bestehende Trennwirkung abzubauen, sind entsprechende Verbindungen sowie Querungsmöglichkeiten zu schaffen und aufzuwer-ten.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht da-bei der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung, mit zusätzlich dem südlichen Bereich (vgl. Karte 65).

Karte 65: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hochfeld



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

8.5 NEBENZENTRUM NEUDORF

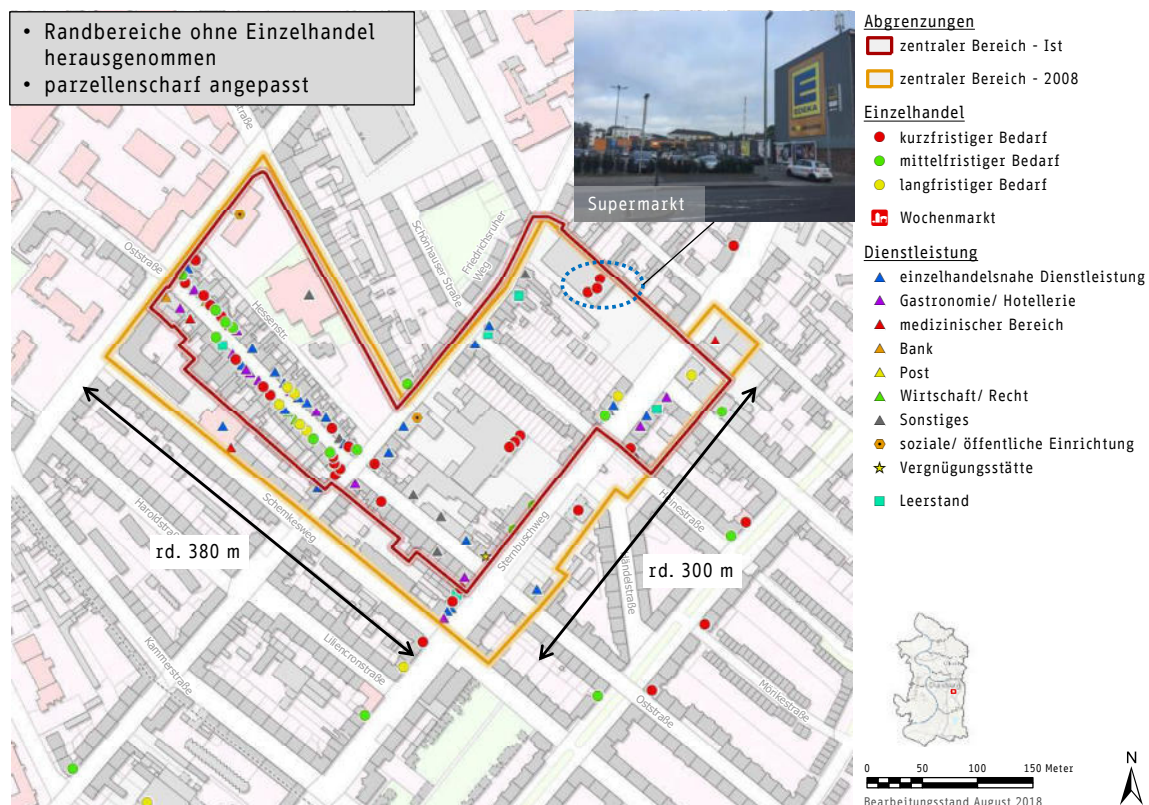
Wie in Kap. 3.7.2 bereits dargestellt, soll das ehemalige Nahversorgungszentrum Neudorf zukünftig auf Grund der Betriebszahl, Gesamtverkaufsfläche und Anteil zentrenrelevanter Sortimente sowie innerstädtischer Leitsortimente als Nebenzentrum eingestuft werden.

Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Neudorf befindet sich im Stadtbezirk Mitte, südöstlich der Duisburger Innenstadt.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst den Bereich um die Oststraße und die Hessenstraße und den Bereich zwischen Sternbuschweg und Grabenstraße (vgl. Karte 66). Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurden die Randbereiche ohne bzw. mit geringfügigem funktionalem Besatz aus dem zentralen Versorgungsbereich herausgenommen. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst.

Karte 66: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Neudorf



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Städtebaulich-funktionale Situation

Das Nebenzentrum Neudorf gliedert sich in zwei Bereiche. In der Oststraße, die als Fußgängerzone gestaltet ist, ist die funktionale Dichte am höchsten. Dieser Bereich ist kleinteilig strukturiert und bietet eine gute Aufenthaltsqualität. Der Bereich am Sternbuschweg wird v.a. durch einige großflächige Betriebe geprägt. Auf Grund des hohen Verkehrsaufkommens am Sternbuschweg ist die Aufenthaltsqualität eingeschränkt. Zwischen den beiden Teilbereichen besteht auf Grund der Gebäudestruktur und einer Unterbrechung des Besatzes durch Wohnnutzungen an der Oststraße ein städtebaulicher und funktionaler Bruch.

Insgesamt befinden sich 42 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.200 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Tab. 29). Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, der Schwerpunkt liegt mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich. Rd. ein Drittel machen die Sortimente des mittelfristigen Bedarfsbereiches aus.

Tab. 29: Angebotssituation Nebenzentrum Neudorf

	2017	2008
Betriebe	42	49
Verkaufsfläche [m ²]	8.200	7.275
Nahrungs-/ Genussmittel	51%	35%
sonst. kurzfristiger Bedarf	12%	21%
mittelfristiger Bedarf	31%	38%
langfristiger Bedarf	5%	7%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017

Foto 41: Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 42: Inhabergeführter Einzelhandel



Quelle: eigenes Foto 2017



Stärken

- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt
- ursprüngliches Zentrum mit Fußgängerzone (Oststraße) und überwiegend kleinteiligem Besatz (Fachgeschäfte, Dienstleister und Gastronomie)
- großflächige Nahversorgungsbetriebe und Fachmärkte am Sternbuschweg
- Fußgängerzone mit hoher funktionaler Dichte
- kaum Leerstände
- hohe Frequenz innerhalb der Fußgängerzone
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien

Schwächen

- erhebliche Unterbrechungen durch Wohnnutzungen
- städtebaulicher Bruch zwischen Teilbereichen der Fußgängerzone und Sternbuschweg
- hohes Verkehrsaufkommen und geringe Aufenthaltsqualität im Bereich des Sternbuschweges

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

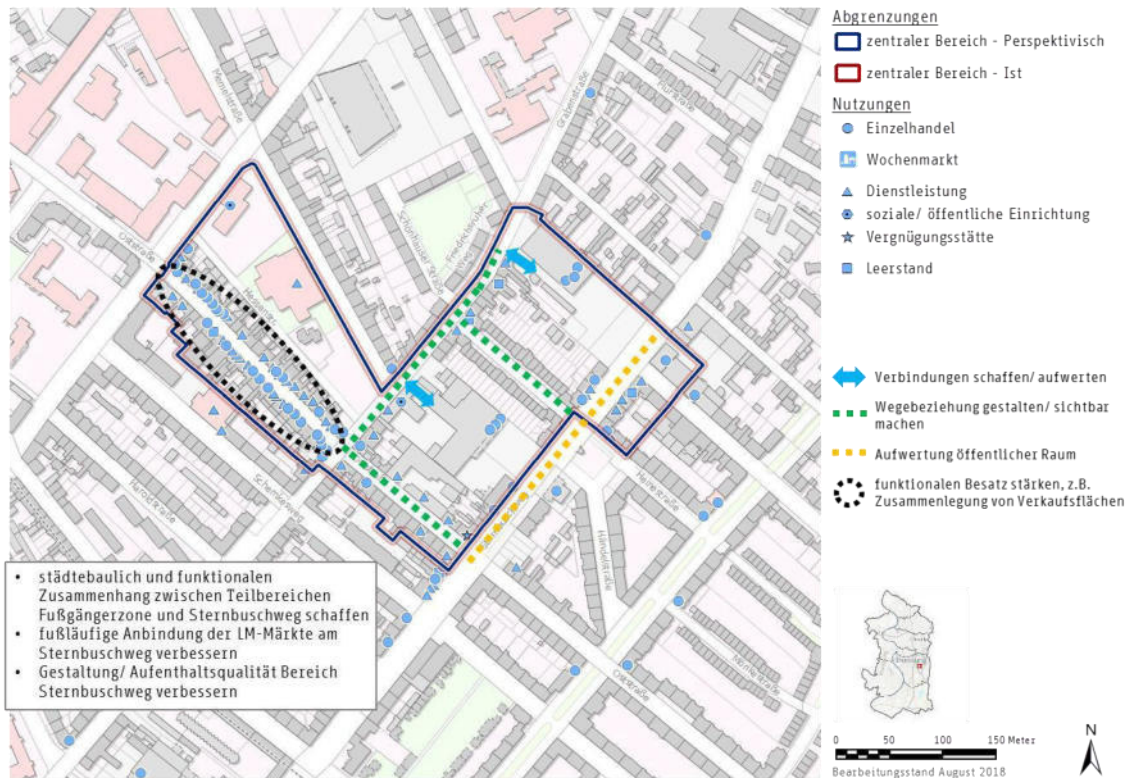
Der Bereich der Fußgängerzone ist städtebaulich und funktional von dem Bereich am Sternbuschweg getrennt. Durch die Schaffung und Gestaltung von Wege- und Sichtbeziehungen sollte der Zusammenhang zwischen den Teilbereichen gestärkt werden. Erschwerend kommt hinzu, dass die Eingänge der größeren Betriebe zum Sternbuschweg hin orientiert sind. Zwischen der Grabenstraße und dem Sternbuschweg sollten daher zusätzliche Verbindungen geschaffen werden, um die fußläufige Anbindung zur Fußgängerzone zu verbessern und durch eine Vernetzung die beiden Bereiche miteinander zu verbinden. Im Bereich Sternbuschweg bestehen zudem gestalterische Mängel im öffentlichen Raum. Zur Verbesserung der Aufenthaltsqualität sollte insb. der Straßenraum aufgewertet werden.

Um das kleinteilig strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Fußgängerzone zu erhalten und zu stärken, sollte z.B. geprüft werden, ob benachbarte Verkaufsflächen zusammengelegt werden können, um moderne und zeitgemäße Verkaufsflächen zu schaffen.



Die perspektivische Abgrenzung entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 67).

Karte 67: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Neudorf



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

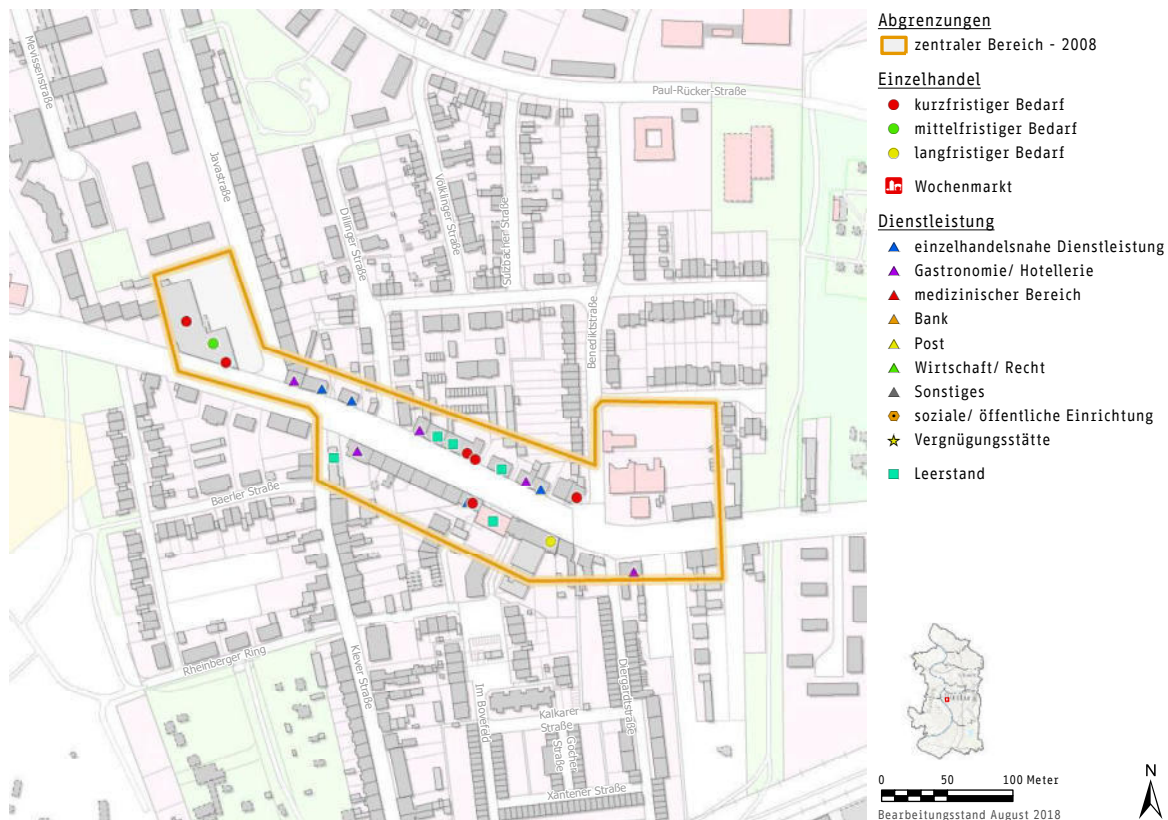
8.6 EHEMALIGES NAHVERSORGUNGSZENTRUM NEUENKAMP

Wie bereits in Kap. 3.7.2 dargestellt, soll das ehemalige Nahversorgungszentrum Neuenkamp zukünftig nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen werden, da die Voraussetzungen auf Grund der vorhandenen Angebote, insb. hinsichtlich des eingeschränkten Nahversorgungsangebotes und der Versorgungsfunktion, die nicht über den unmittelbaren Nahbereich hinausgeht, dafür nicht mehr erfüllt sind (vgl. Tab. 7, S. 86).

Lage und Abgrenzung

Das ehemalige Nahversorgungszentrum Neuenkamp befindet sich im Stadtbezirk Mitte, westlich der Duisburger Innenstadt mit einer Ausdehnung entlang der Essenerberger Straße, zwischen der Javastraße im Westen und der Benediktstraße im Osten (vgl. Karte 68).

Karte 68: Abgrenzung ehemaliges Nahversorgungszentrum Neuenkamp



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die Zahl der Betriebe im ehemaligen Nahversorgungszentrum Neuenkamp ist vergleichsweise gering und hat sich gegenüber 2008 verringert. Die Gesamtverkaufsfläche ist hingegen leicht gestiegen (vgl. Tab. 30). Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, der Angebotsschwerpunkt liegt im langfristigen Bedarfsbereich.

Der insgesamt schwache Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird mehrfach durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss und Leerstände unterbrochen.

Tab. 30: Angebotssituation ehemaliges Nahversorgungszentrum Neuenkamp

	2017	2008
Betriebe	8	12
Verkaufsfläche [m ²]	2.300	1.800
Nahrungs-/ Genussmittel	31%	85%
sonst. kurzfristiger Bedarf	6%	5%
mittelfristiger Bedarf	22%	4%
langfristiger Bedarf	40%	5%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008



Foto 43: Begrünung



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 44: Leerstand



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- Lebensmittelnaheversorgung durch Lebensmitteldiscounter und Lebensmittelhandwerk
- gestalteter und begrünter Straßenraum
- geringes Verkehrsaufkommen
- ÖPNV-Anbindung durch Buslinie

Schwächen

- mehrere Leerstände
- geringe Nutzungsdichte, unterbrochener Besatz, Wohnen im Erdgeschoss

Empfehlungen

Das durch den bestehenden Lebensmitteldiscounter vorhandene Nahversorgungsangebot ist von besonderer Bedeutung für die Einwohner des Stadtteiles Neuenkamp und sollte erhalten und gestärkt werden. Die Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches ist dafür nicht erforderlich.

8.7 NEBENZENTRUM WANHEIMERORT

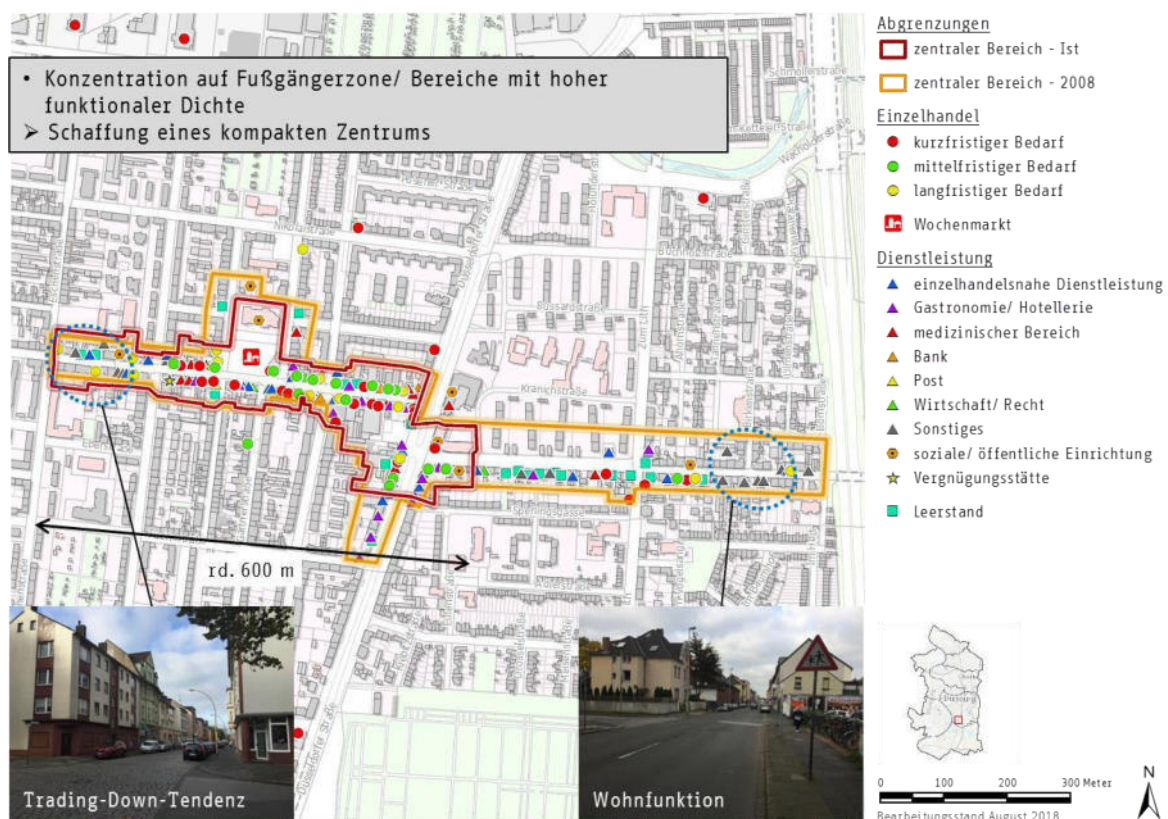
Wie in Kap. 3.7.2 dargestellt, soll das ehemalige Nahversorgungszentrum Wanheimerort auf Grund der Angebots- und der städtebaulichen Situation zukünftig als Nebenzentrum eingestuft werden.

Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Wanheimerort liegt im Stadtbezirk Mitte, südlich der Duisburger Innenstadt.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich v.a. am bestehenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und wurde gegenüber der Abgrenzung von 2008 deutlich verkleinert. Der abgegrenzte zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Fischerstraße, im Bereich zwischen der Eschenstraße im Westen und der Düsseldorfer Straße im Osten bzw. über den Kreuzungsbereich mit der Düsseldorfer Straße hinaus (vgl. Karte 69). Der Bereich im Schlenk wird, anders als 2008, nicht mehr als zentraler Versorgungsbereich ausgewiesen, da hier lediglich ein geringfügiges Einzelhandelsangebot vorhanden ist. Die Ausdehnung des Zentrums wird damit deutlich kompakter.

Karte 69: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Wanheimerort



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Die Fischerstraße ist zwischen Michaelplatz und der Düsseldorfer Straße als Fußgängerzone gestaltet. Hier ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz ver-



gleichsweise dicht. Westlich des Michaelplatzes überwiegen ergänzende Dienstleistungsangebote. Gegenüber 2008 hat sich die Anzahl der Betriebe deutlich verringert, die Gesamtverkaufsfläche ist hingegen größer geworden (vgl. Tab. 31). Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden, der Angebotsschwerpunkt liegt im mittelfristigen Bedarfsbereich.

Der Bereich der Fußgängerzone wird durch eine überwiegend kleinteilige, geschlossene Gebäudestruktur geprägt. Die Fußgängerzone und der Michaelplatz bieten eine gute Aufenthaltsqualität, es zeigen sich jedoch gestalterische Defizite. So wirken Pflasterung und Stadtmöblierung erneuerungsbedürftig.

Tab. 31: Angebotssituation Nebenzentrum Wanheimerort

	2017	2008
Betriebe	48	60
Verkaufsfläche [m ²]	8.700	6.975
Nahrungs-/ Genussmittel	26%	39%
sonst. kurzfristiger Bedarf	10%	13%
mittelfristiger Bedarf	47%	35%
langfristiger Bedarf	18%	12%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 45: Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

Foto 46: Michaelplatz/ Marktplatz



Quelle: eigenes Foto, Oktober 2017

Stärken

- hohe funktionale Dichte im Bereich der Fußgängerzone
- ergänzende Dienstleister und Fachgeschäfte
- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Drogeriemarkt, Bäcker, Wochenmarkt
- hohe Frequenz

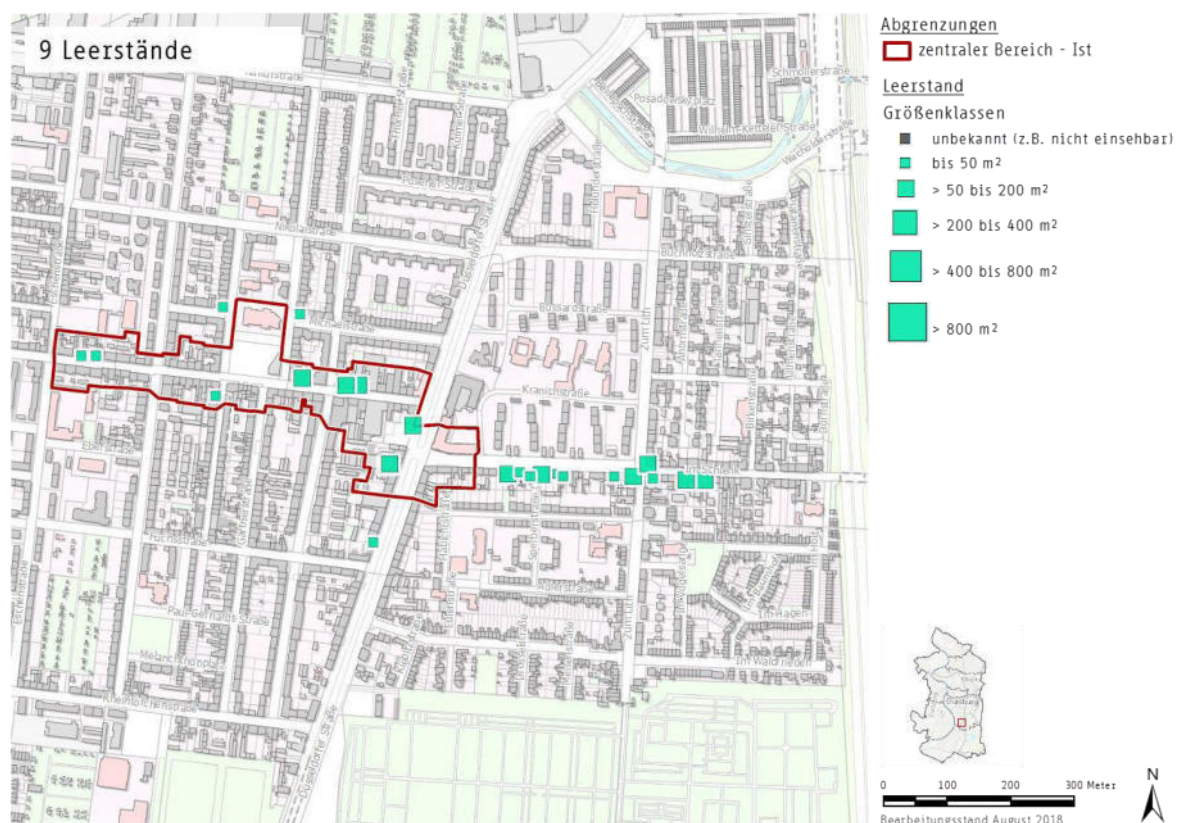
- Michaelplatz als Treffpunkt (auch Marktplatz)
- Fußgängerzone mit öffentlichen Sitzgelegenheiten
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinie, S-Bahn im näheren Umfeld

Schwächen

- gestalterische Mängel im öffentlichen Raum/ Modernisierungsbedarf Stadtmöblierung
- Platzgestaltung Michaelplatz
- Spielhallen/ Wettbüros

In Karte 70 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 9 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese befinden sich sowohl an der Fischerstraße als auch an der Düsseldorfer Straße.

Karte 70: Leerstände Nebenzentrum Wanheimerort



Quelle: eigene Erhebung August 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

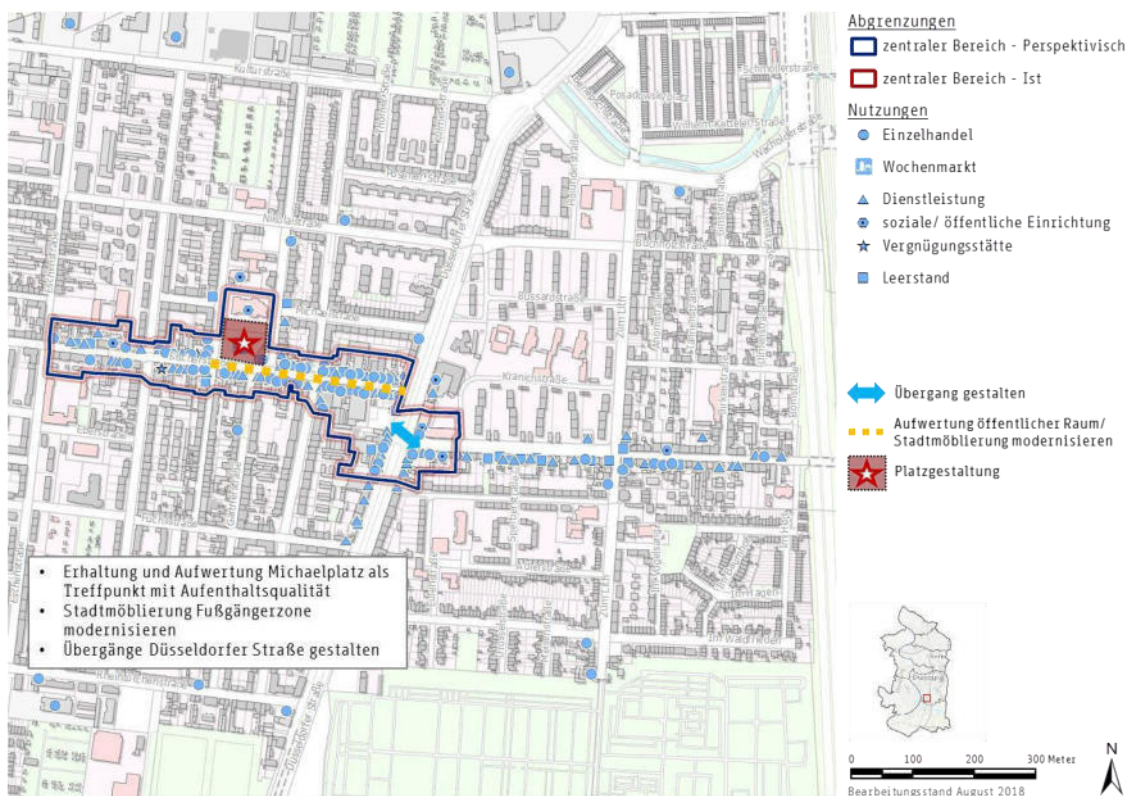
Das Nebenzentrum Wanheimerort bietet im Bereich der Fischerstraße auf Grund der Gestaltung als Fußgängerzone eine gute Aufenthaltsqualität. Diese wird jedoch eingeschränkt durch nicht mehr zeitgemäße Stadtmöblierung (u.a. Sitzgelegenheiten) und Pflasterung. Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und die Modernisierung, insb. der Sitzgelegenheiten, sollte die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Auch der Michaelplatz, der neben dem Wochenmarkt überwiegend als Parkplatz genutzt wird sollte neu gestaltet werden, um einen Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität als Treff- und Identifikationspunkt zu schaffen.

Im Bereich der stark befahrenen Düsseldorfer Straße sind die Querungsmöglichkeiten für Fußgänger unzureichend. Hier sollten die Übergänge attraktiv gestaltet werden.

Das gute Nahversorgungsangebot, insb. mit einem Supermarkt, sollte erhalten und weiter ausgebaut werden.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 71).

Karte 71: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Wanheimerort



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

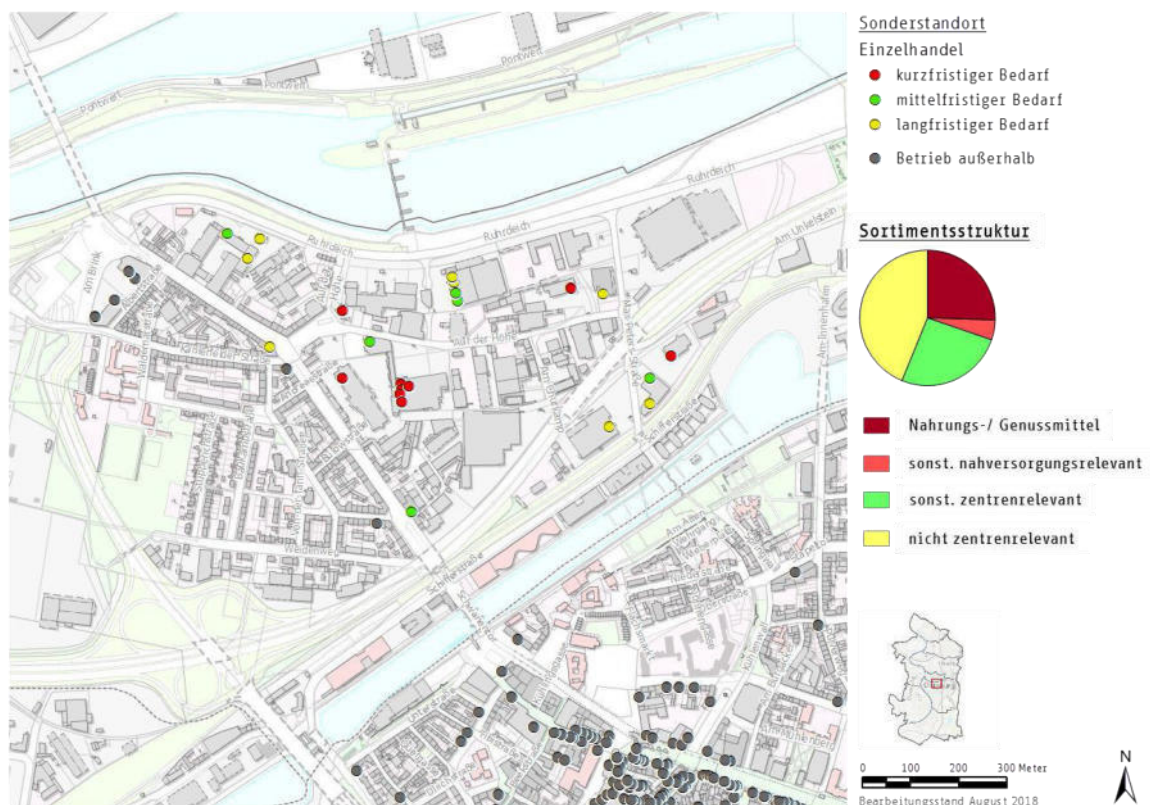
8.8 SONDERSTANDORT KAßLERFELD

Der Sonderstandort Kaßlerfeld befindet sich im Stadtbezirk Mitte, nördlich der Duisburger Innenstadt.

Es sind 23 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon vier Lebensmittelbetriebe. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 21.550 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten, es besteht jedoch auch ein großes Angebot im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente (vgl. Karte 72). Zukünftig sollen auch die Betriebe im Nordwesten, im Bereich zwischen Albertstraße und Am Brink, zum Sonderstandort gehören.

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 72: Sonderstandort Kaßlerfeld



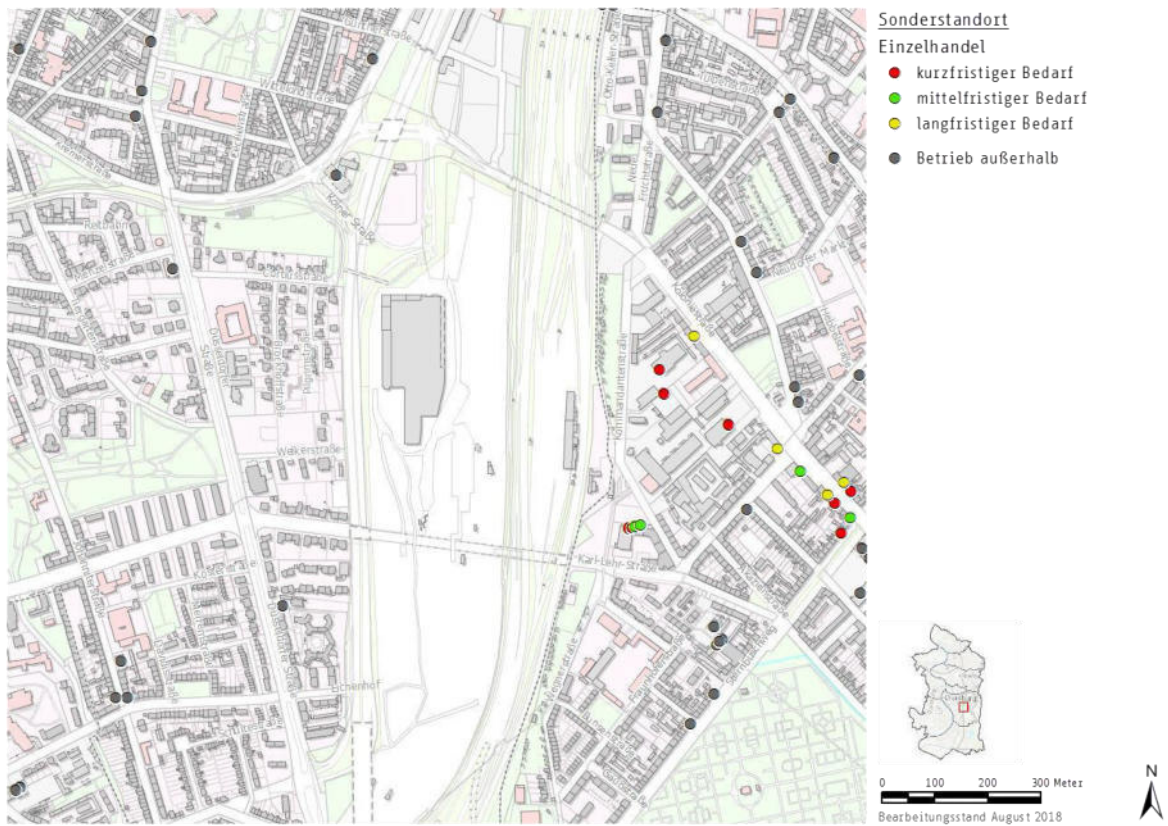
Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

8.9 SONDERSTANDORT DUISBURGER FREIHEIT

Der perspektivische Sonderstandort Duisburger Freiheit befindet sich im Stadtbezirk Mitte, südlich des Duisburger Hauptbahnhofes (vgl. Karte 73). Derzeit ist kein Einzelhandelsangebot vorhanden. Die Ausweisung als Sonderstandort ist auf Grund der entsprechenden Festsetzungen im Bebauungsplan als Sondergebiet erfolgt.

Eine Entwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 73: Sonderstandort Duisburger Freiheit



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

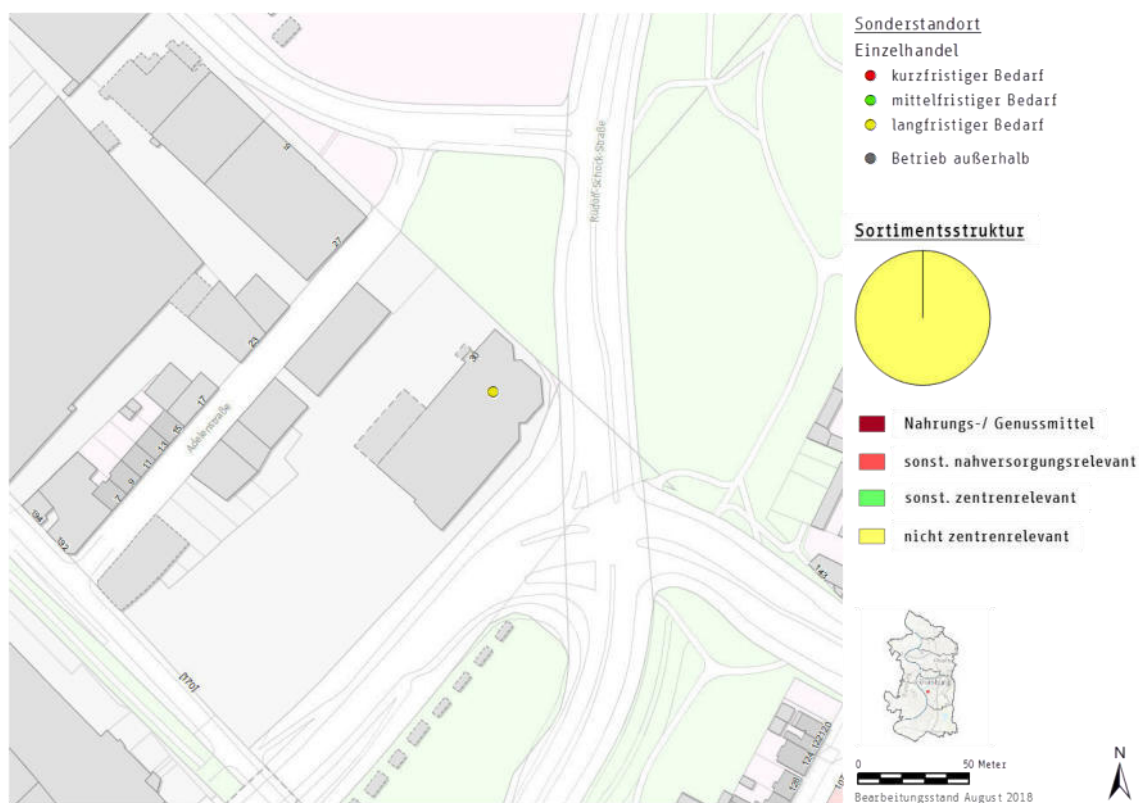
8.10 SONDERSTANDORT ADELENSTRAßE

Der Sonderstandort Adelenstraße befindet sich im Stadtbezirk Mitte, südwestlich der Duisburger Innenstadt.

Der Standort wird durch einen Einzelhandelsbetrieb geprägt, die Gesamtverkaufsfläche liegt bei mehr als 6.000 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten (vgl. Karte 74).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 74: Sonderstandort Adelenstraße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



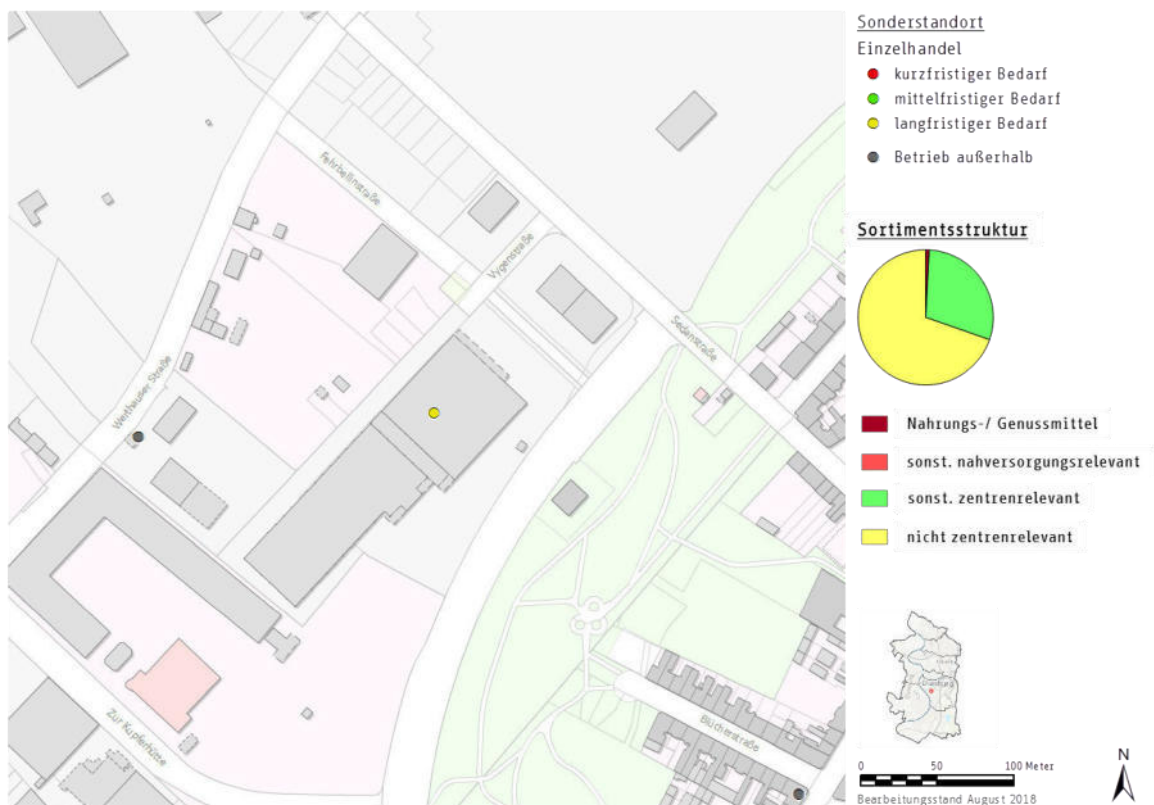
8.11 SONDERSTANDORT FEHRBELLINSTRASSE

Der Sonderstandort Fehrbellinstraße befindet sich im Stadtbezirk Mitte, südwestlich der Duisburger Innenstadt.

Der Standort wird durch einen Einzelhandelsbetrieb geprägt, die Gesamtverkaufsfläche liegt bei etwa 6.000 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente mit überwiegend Möbeln (vgl. Karte 75). Der Anteil der sonstigen zentrenrelevanten Sortimente (Glas, Porzellan, Keramik, Geschenke, Hausrat) ist jedoch ebenfalls groß.

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 75: Sonderstandort Fehrbellinstraße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

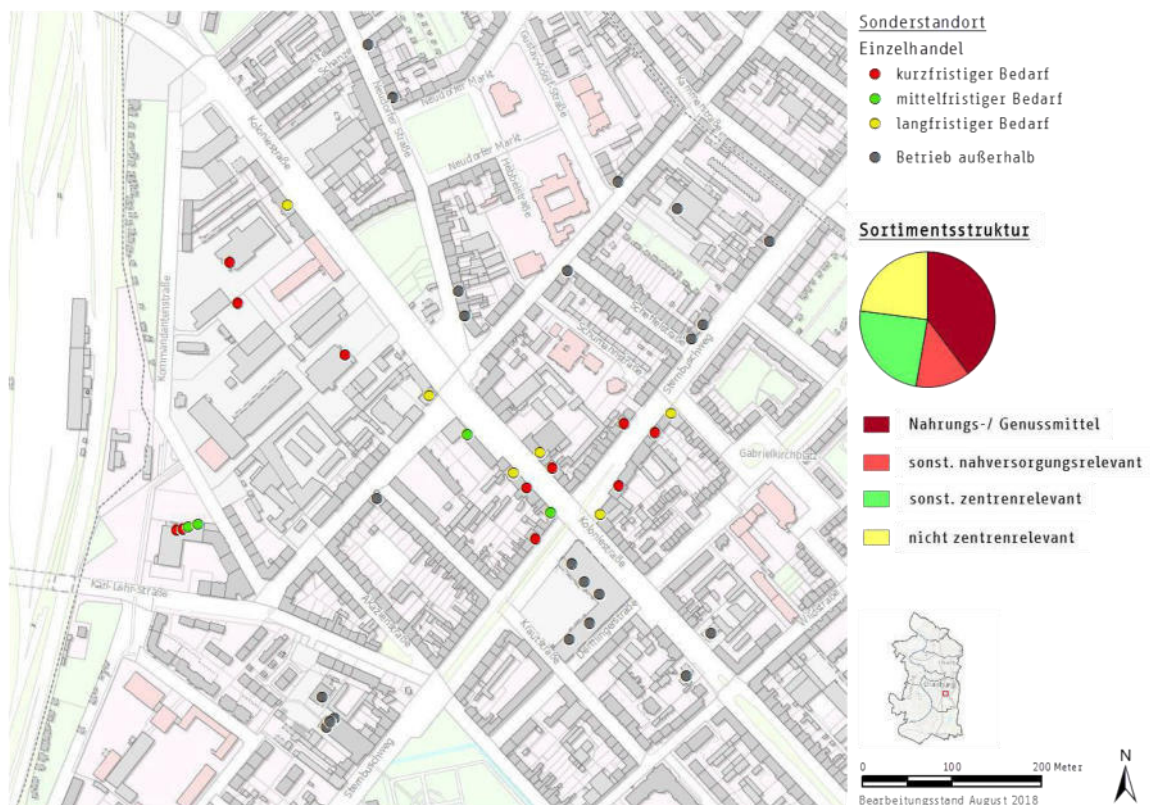
8.12 SONDERSTANDORT NEUDORF-SÜD

Der Sonderstandort Neudorf-Süd befindet sich im Stadtbezirk Mitte, südöstlich der Duisburger Innenstadt. Er umfasst die Bereiche entlang der Koloniestraße, am Sternbuschweg und an der Kommandantenstraße (vgl. Karte 76).

Es sind 21 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon vier Lebensmittelbetriebe. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 5.975 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einem hohen Anteil Nahrungs-/Genussmittel. Auch der Anteil sonstiger zentrenrelevanter Sortimente ist hoch.

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 76: Sonderstandort Neudorf-Süd



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



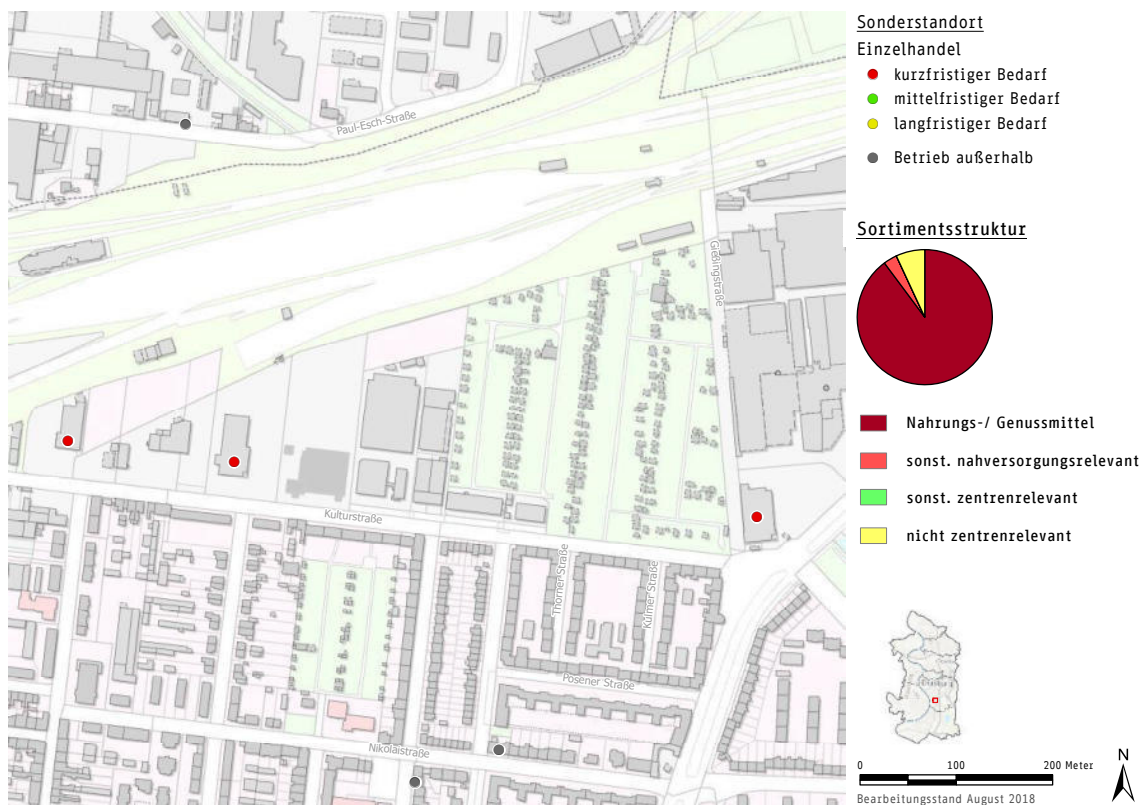
8.13 SONDERSTANDORT KULTURSTRASSE

Der Sonderstandort Kulturstraße befindet sich im Stadtbezirk Mitte, südlich der Duisburger Innenstadt.

Der Standort wird durch zwei Lebensmittelbetriebe geprägt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.650 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einem hohen Anteil Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Karte 77).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme-)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 77: Sonderstandort Kulturstraße

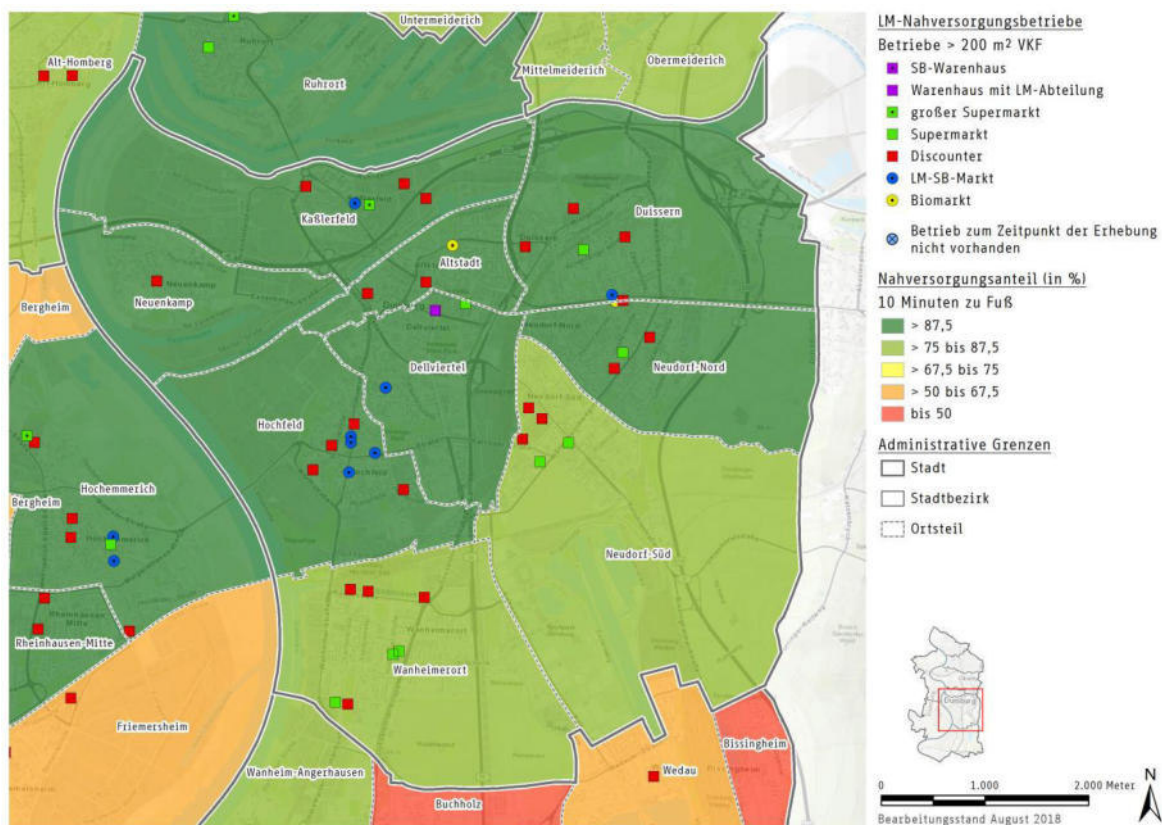


Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

8.14 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK MITTE

Im Stadtbezirk Mitte ist insgesamt eine gute Nahversorgungssituation festzustellen. Wie bereits in Kap. 3.2.5 beschrieben, liegen die Nahversorgungsanteile insgesamt über 87,5%. Auch auf der Ebene der Ortsteile zeigt sich ein vergleichsweise einheitliches Bild. In den Ortsteilen Neudorf-Süd und Wanheimerort werden Nahversorgungsanteile im Bereich zwischen 75 bis 87,5% erreicht. In allen anderen Ortsteilen des Stadtbezirkes Mitte liegen die Anteile der Bevölkerung, die zu Fuß innerhalb von 10 Minuten einen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot erreichen können bei über 87,5% (vgl. Karte 78).

Karte 78: Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Mitte



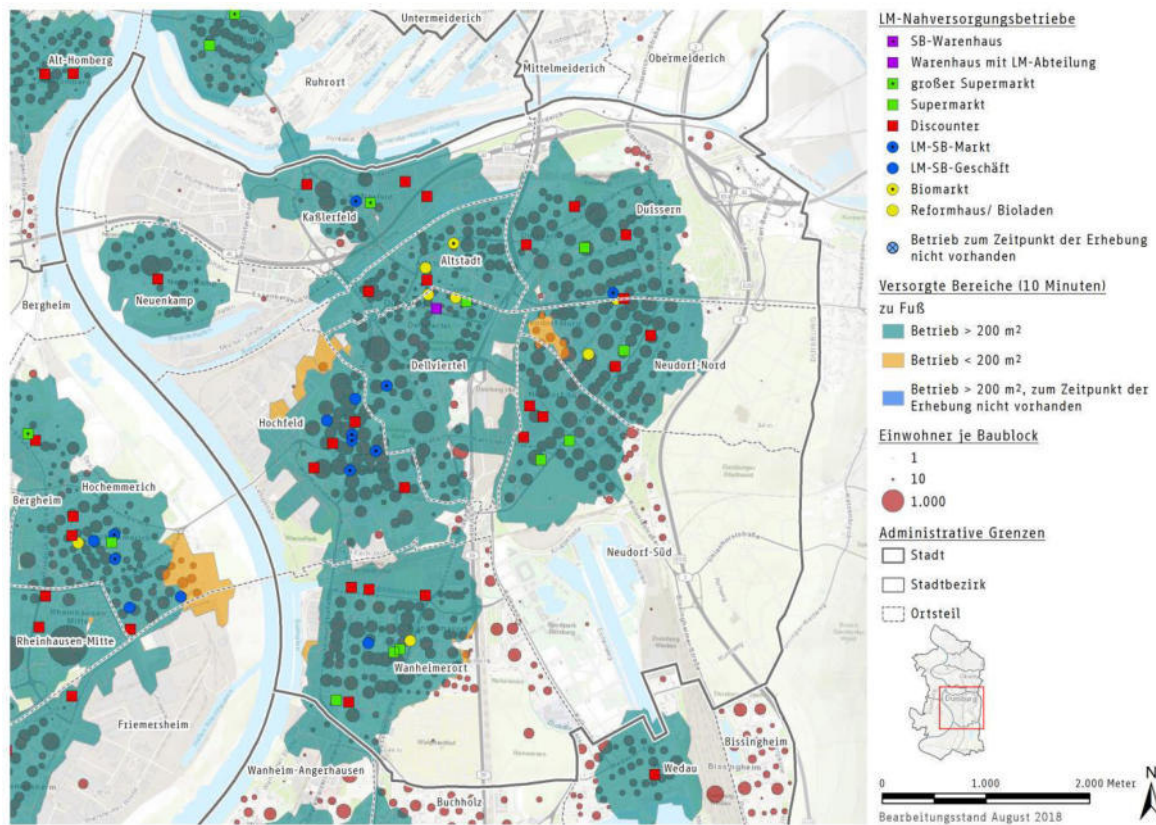
Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Unterversorgte Bereiche, in denen eine Nahversorgungslücke besteht, sind lediglich am nördlichen Rand des Wohnsiedlungsbereiches Duissern, im Westen des Ortsteiles Neudorf-Süd und im westlichen Wohnsiedlungsbereich Wanheimerort vorhanden (vgl. Karte 79). In Duissern ist die Anzahl der unterversorgten Einwohner



vergleichsweise gering, sodass die Ansiedlung von zusätzlichen Lebensmittelangeboten kaum möglich erscheint. Zudem sind hier im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel Kaufkraftzuflüsse von außerhalb des Ortsteiles zu verzeichnen, sodass auch quantitativ keine Nahversorgungslücke besteht.

Karte 79: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Mitte



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Ortsteil **Altstadt** besteht eine gute räumliche Nahversorgungssituation. Die bestehenden Angebote sollten erhalten und gestärkt werden.

Im Ortsteil **Neuenkamp** besteht auf Grund der sehr niedrigen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 38% rein rechnerisch Entwicklungspotenzial für zusätzliche Angebote. Auf Grund des Nahversorgungsanteils von annähernd 100% sollten jedoch die bestehenden Angebote gesichert und entwickelt werden.

In den Ortsteilen **Kaßlerfeld**, **Duissern**, **Neudorf-Nord** und **Neudorf-Süd** sind auf Grund der Bindungsquoten im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel, die z.T. deutlich über 100% liegen, keine rechnerischen Entwicklungspotenziale vorhanden. Auch ist



das Einwohnerpotenzial in fußläufig unterversorgten Bereichen zu gering für zusätzliche Ansiedlungen. Die bestehenden Angebote sollten gesichert und entwickelt werden.

Im Ortsteil **Dellviertel** besteht auf Grund einer Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 82% rein rechnerisch Entwicklungspotenzial. Bei einem Nahversorgungsanteil von rd. 96% ist das Einwohnerpotenzial in fußläufig unterversorgten Bereichen jedoch zu gering für Neuansiedlungen. Vielmehr sollten die bestehenden Lebensmittelangebote gesichert und entwickelt werden.

In den Ortsteilen **Hochfeld** und **Wanheimerort** besteht auf Grund der Bindungsquoten im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von über 100% rein rechnerisch kein Entwicklungspotenzial. Während in Hochfeld ein Nahversorgungsanteil von rd. 97% erreicht wird, besteht in Wanheimerort in den fußläufig unterversorgten Bereichen insgesamt ein Einwohnerpotenzial von rd. 2.750 Einwohnern. Eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation erscheint auf Grund der Siedlungsstruktur in diesem Bereich und der bestehenden Angebotssituation jedoch schwierig.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollten v.a. die zentralen Versorgungsbe-
reiche sowie bestehende Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. Neuansiedlungen sollten zunächst in den Zentren erfolgen und ansonsten nur an integrierten Standorten, die, im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation führen (Nahversorgungslücke). Dabei sind Doppelstandorte oder Standorte zwischen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.6.2), wird die Bedeutung der richtigen Standortwahl deutlich. In Bereichen mit geringem Einwohnerpotenzial sollten alternativ auch kleinteilige Lebensmittelanbieter in Betracht gezogen werden.



9. STADTBEZIRK RHEINHAUSEN

9.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK RHEINHAUSEN

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Rheinhausen umfasst rd. 75.700 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 12% der Duisburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 32: Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Rheinhausen

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	25.675	161,1	146,0	110%
Lebensmittelhandwerk	775	10,9	20,2	54%
Drogerie/ Parfümerie	2.300	10,2	18,0	57%
Apotheke	725	37,4	52,3	71%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	925	4,1	5,4	76%
Blumen/ Zoo	1.850	5,9	8,2	72%
kurzfristiger Bedarf	32.275	229,7	250,1	92%
Bekleidung und Zubehör	4.900	10,8	39,4	27%
Schuhe, Lederwaren	1.100	2,7	9,9	27%
Sport/ Freizeit	1.825	5,2	7,7	67%
Spielwaren	825	2,7	9,3	29%
Bücher	400	1,7	6,5	26%
GPK, Geschenke, Hausrat	4.150	4,2	4,7	89%
Haus-/ Heimtextilien	750	1,4	5,3	26%
mittelfristiger Bedarf	13.975	28,6	82,8	35%
Uhren/ Schmuck	275	1,9	4,9	38%
Foto/ Optik	1.000	5,8	5,7	102%
Neue Medien	450	2,7	23,6	12%
Elektro/ Leuchten	875	2,2	11,9	19%
Teppiche, Bodenbeläge	1.050	1,2	2,5	48%
baumarkt-/ gartencenter-spezif.	14.825	22,5	29,8	76%
Möbel	8.125	14,8	21,4	69%
Sonstiges	2.850	21,9	16,4	134%
langfristiger Bedarf	29.450	73,1	116,2	63%
Gesamt	75.700	331,4	449,1	74%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

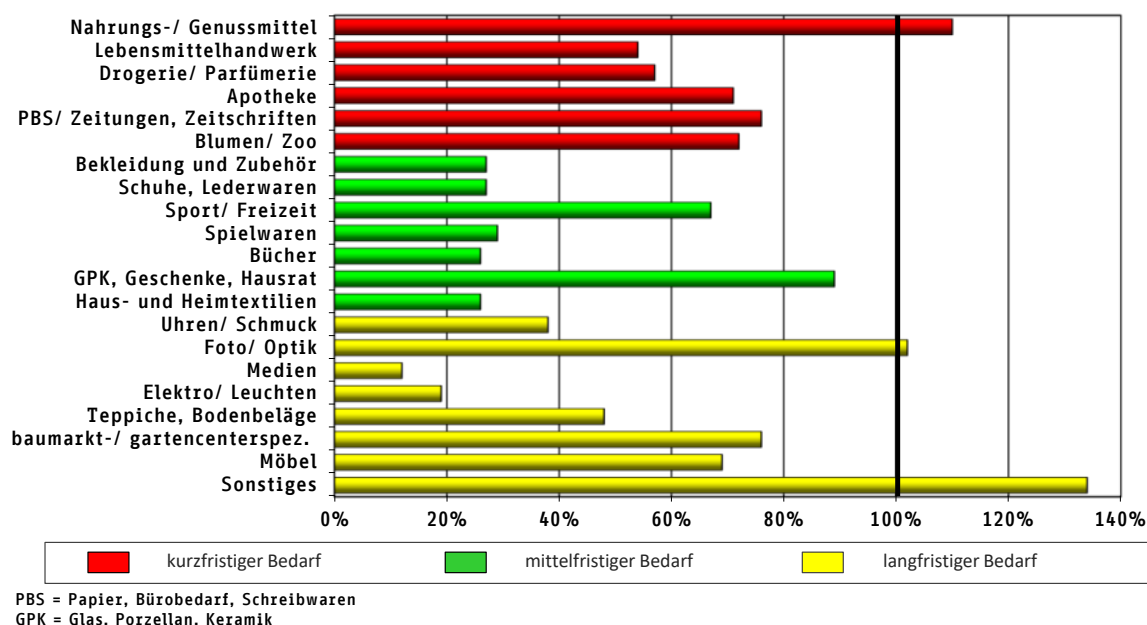
Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegen die Schwerpunkte mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich und mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten im langfristigen Bedarfsbereich (vgl. Tab. 32).

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk Rheinhausen rd. 74%. Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind, mit Ausnahme von Nahrungs-/ Genussmitteln (rd. 110%), in allen Sortimentsbereichen z.T. deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 38).

Im mittelfristigen Bedarfsbereich erreichen der Sortimentsbereich Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat mit rd. 89% und Sport/ Freizeit mit rd. 67% die höchsten Bindungsquoten. Alle übrigen Sortimente bleiben unter 30%.

Im langfristigen Bedarfsbereich sind im Bereich Foto/ Optik geringe und bei den sonstigen Sortimenten deutliche Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Alle übrigen Sortimente des langfristigen Bedarfsbereiches erreichen Bindungsquoten von z.T. deutlich unter 100%.

Abb. 38: Bindungsquoten im Stadtbezirk Rheinhausen



Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

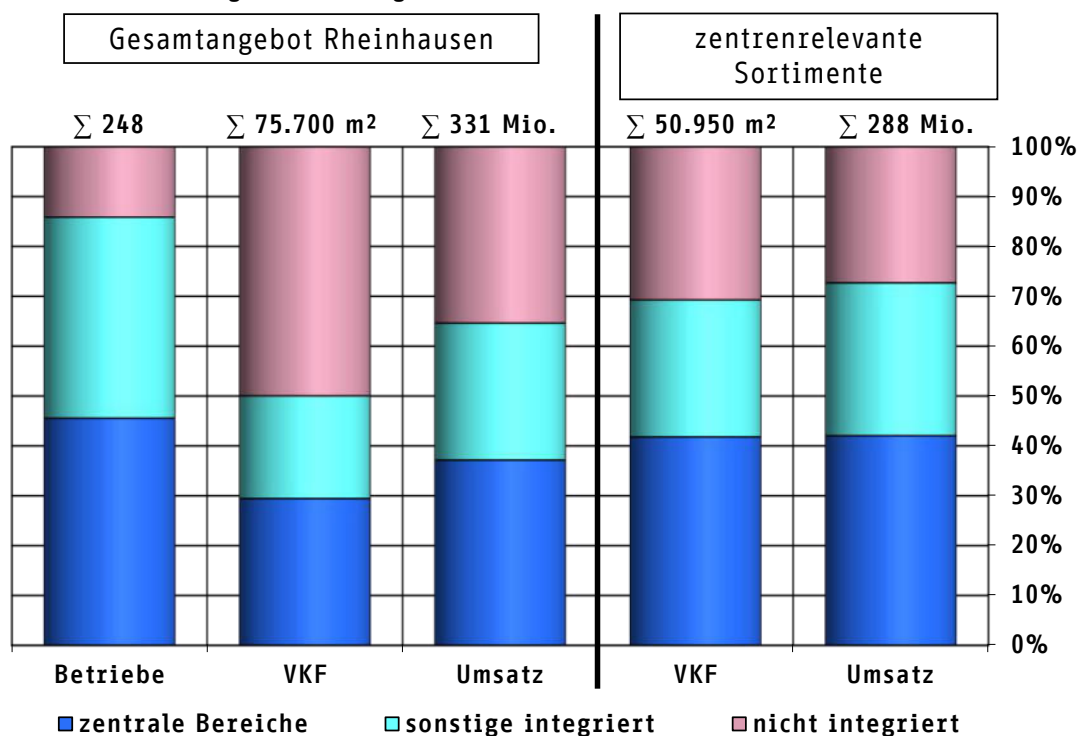


Im Stadtbezirk Rheinhausen befinden sich 248 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 11% aller Duisburger Betriebe ausmacht. Differenziert nach Lagen wird deutlich, dass sich rd. 46% der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen befinden und rd. 40% der Betriebe an sonstigen integrierten Standorten. Entsprechend befinden sich rd. 14% der Betriebe an nicht integrierten Standorten. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen integrierten Standorten nur noch bei rd. 50% (vgl. Abb. 39). Der Anteil an nicht integrierten Standorten liegt entsprechend bei rd. 50%.

Der Vergleich zwischen dem Nebenzentrum Rheinhausen und dem Sonderstandort Hochemmerich ist beispielgebend für das Ungleichgewicht der (zentrenrelevanten) Verkaufsflächen (Nebenzentrum Rheinhausen insgesamt rd. 16.500 m², Sonderstandort Hochemmerich rd. 20.200 m² Verkaufsfläche).

Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente liegt der Anteil der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen und sonstigen integrierten Standorten bei rd. 69%.

Abb. 39: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Rheinhausen



Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

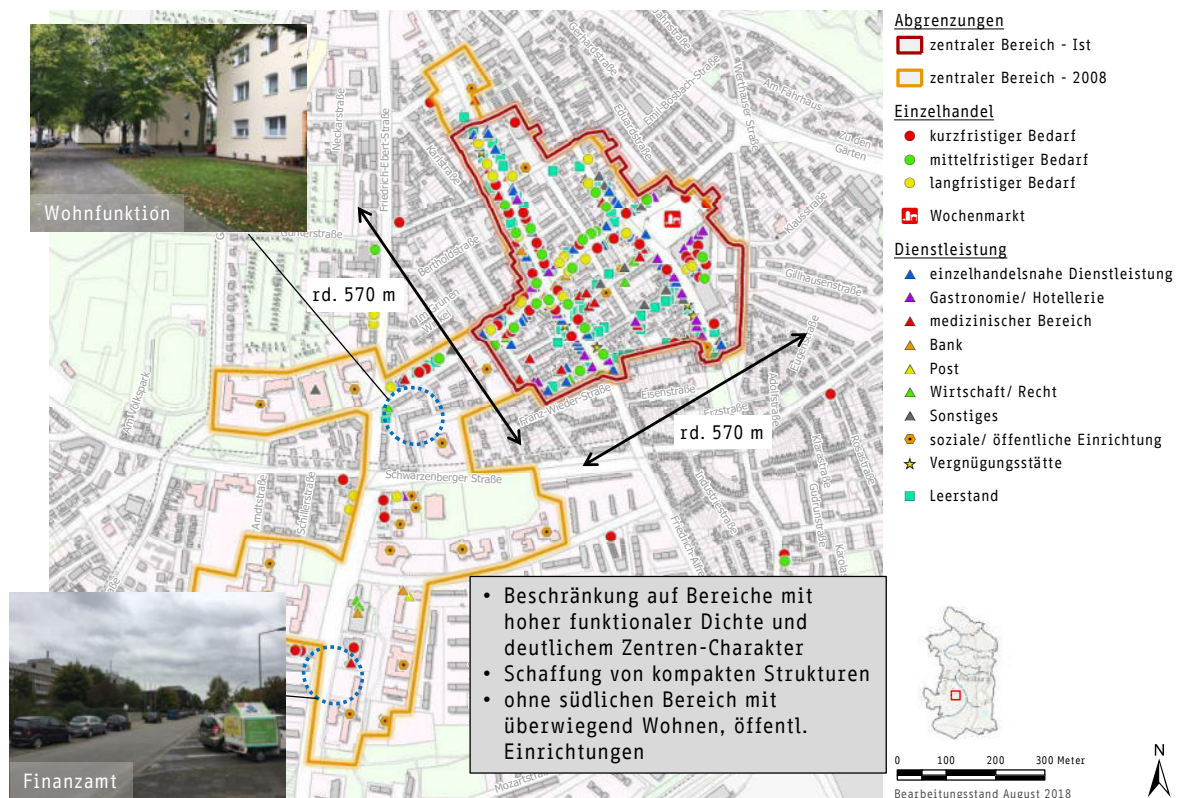
9.2 NEBENZENTRUM RHEINHAUSEN

Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Rheinhausen befindet sich im Stadtbezirk Rheinhausen, im Südwesten des Stadtgebietes von Duisburg.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und ist gegenüber der Abgrenzung von 2008 deutlich reduziert worden. Der gesamte südwestliche Teilbereich gehört demnach nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich. Hier sind zwar verschiedene öffentliche Einrichtungen vorhanden, die funktionale Dichte ist jedoch gering; z.T. überwiegen auch Wohnnutzungen. Der zentrale Versorgungsbereich umfasst im Wesentlichen die Bereiche entlang der Friedrich-Alfred-Straße südlich der Rheinstraße bis zur Annastraße, die südliche Hochemmericher Straße und Atroper Straße bis zur Annastraße, die Krefelder Straße östlich der Schulstraße bis einschließlich Hochemmericher Markt sowie die dazwischenliegenden Bereiche (vgl. Karte 80). In diesem nordöstlichen Bereich entspricht die Abgrenzung weitestgehend der Abgrenzung von 2008 und wurde parzelscharf angepasst.

Karte 80: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Rheinhausen



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Städtebaulich-funktionale Situation

Insgesamt befinden sich 83 Betriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 14.700 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Tab. 33). Gegenüber 2008 ist die Anzahl der Betriebe sowie auch die Gesamtverkaufsfläche deutlich zurückgegangen. Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden, der Angebotsschwerpunkt liegt mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich.

Die Gebäude im Nebenzentrum Rheinhausen sind überwiegend kleinteilig strukturiert mit einzelnen neu gestalteten großen Baukörpern.

Das Zentrum gliedert sich in verschiedene Bereiche. Im nördlichen Bereich der Friedrich-Alfred-Straße, die als Fußgängerzone gestaltet ist, ist der funktionale Besatz mit Einzelhandel und Dienstleistungen am höchsten. Hier zeigen sich im öffentlichen Raum gestalterische Defizite bzw. Modernisierungsbedarf. Im östlichen Teil der Abgrenzung befindet sich das neu gestaltete Marktforum mit dem vorgelagerten Hochemmericher Marktplatz. Dieser bietet insgesamt eine gute Aufenthaltsqualität. Die angrenzende Atroper Straße ist als verkehrsberuhigter Bereich ausgewiesen. Entlang der Krefelder Straße besteht ebenfalls ein relativ dichter funktionaler Besatz. Hier wird die Aufenthaltsqualität durch das Verkehrsaufkommen eingeschränkt. Der südliche Bereich des zentralen Versorgungsbereiches sowie weitere Randbereiche werden v.a. durch Wohnnutzungen geprägt, das Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot ist deutlich schwächer ausgeprägt. Sowohl im öffentlichen als auch im privaten Bereich zeigen sich gestalterische Defizite bzw. z.T. erheblicher Modernisierungsbedarf.

Tab. 33: Angebotssituation Nebenzentrum Rheinhausen

	2017	2008
Betriebe	83	137
Verkaufsfläche [m ²]	14.700	18.000
Nahrungs-/ Genussmittel	35%	31%
sonst. kurzfristiger Bedarf	13%	16%
mittelfristiger Bedarf	36%	39%
langfristiger Bedarf	16%	14%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 47: Marktforum



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 48: Fußgängerzone



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

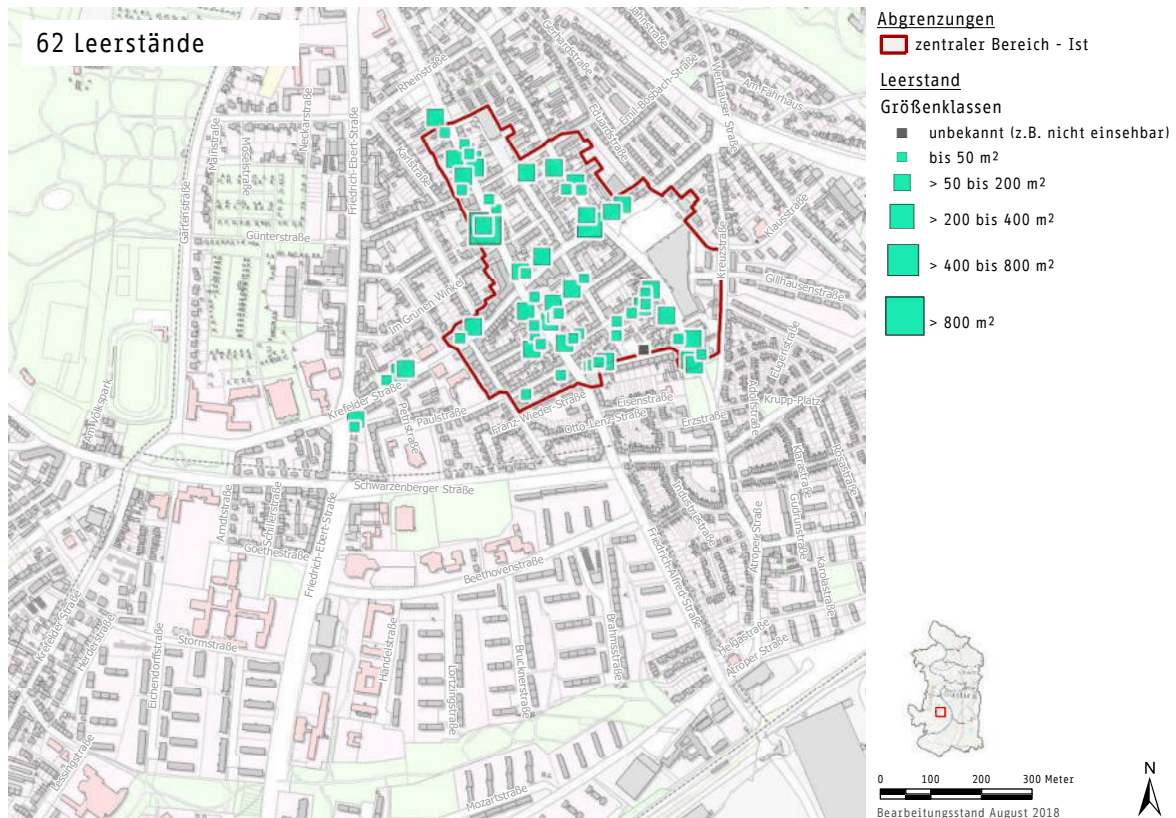
- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Drogeriemarkt, Lebensmitteldiscounter, Bäcker, LM-SB-Märkte, Wochenmarkt
- Fachgeschäfte, Discountmärkte
- Marktforum, Krefelder Straße und Fußgängerzone dichter funktionaler Besatz (Einzelhandel, Dienstleister, Gastronomie)
- neu gestaltetes Marktforum mit großem Vorplatz
- ÖPNV-Anbindung durch mehrere Buslinien

Schwächen

- Randbereiche mit Wohnnutzungen, Leerständen, Spielhallen
- Aufwertungs-/ Modernisierungsbedarf im Bereich der Fußgängerzone
- in den Randbereichen tlw. sichtbare gestalterische Defizite im öffentlichen und privaten Bereich
- zahlreiche Leerstände

In Karte 81 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 62 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese verteilen sich auf alle Bereiche innerhalb des Zentrums.

Karte 81: Leerstände Nebenzentrum Rheinhausen



Quelle: eigene Erhebung August 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

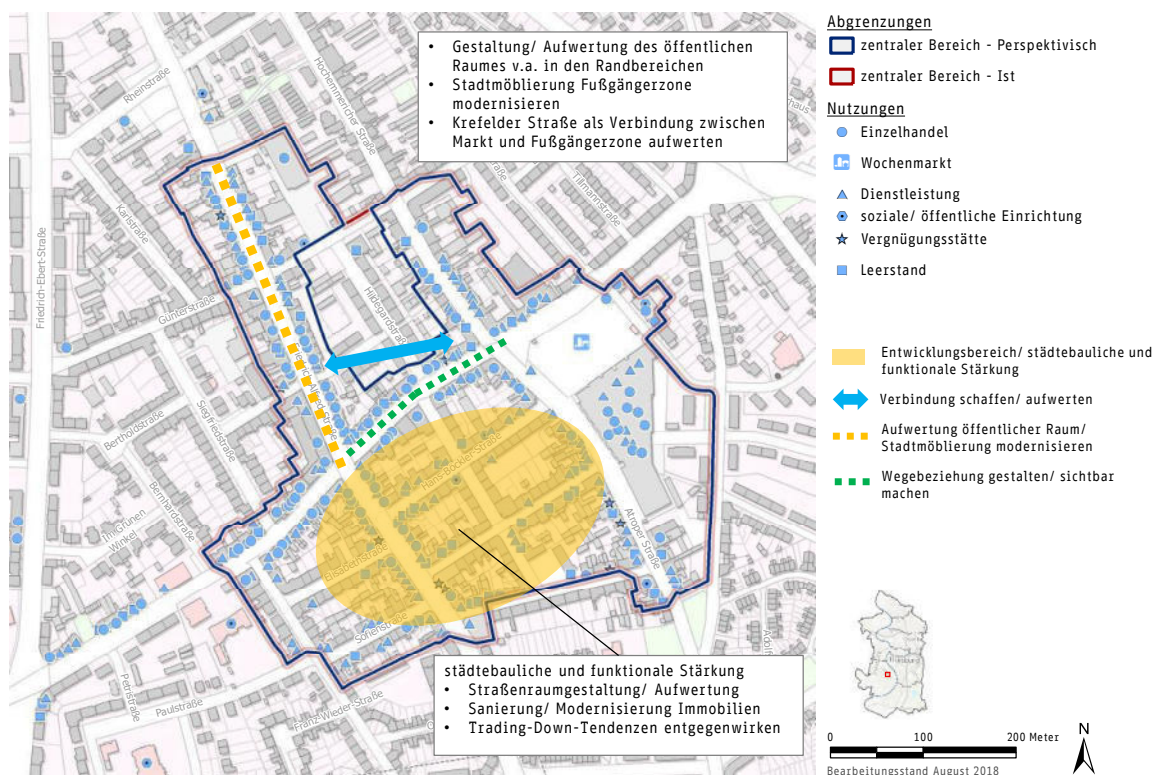
Das Nebenzentrum Rheinhausen bietet insb. im Bereich des Hochemmericher Marktes und der Fußgängerzone eine gute Aufenthaltsqualität. Die Fußgängerzone weist jedoch gestalterische Mängel auf. Hier sollte der öffentliche Raum aufgewertet und die Stadtmöblierung modernisiert werden. Auch in den Randbereichen des Zentrums und v.a. auch im südlichen Teilbereich zeigen sich ebenfalls Gestaltungsdefizite. Durch eine städtebauliche Aufwertung und Gestaltung des öffentlichen Raumes kann hier zu einer positiven Entwicklung beigetragen werden. Um das kleinteilig strukturierte Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot im Bereich der Fußgängerzone zu erhalten und zu stärken, sollte z.B. geprüft werden, ob benachbarte Verkaufsflächen zusammengelegt werden können, um moderne und zeitgemäße Verkaufsflächen zu schaffen.

Insb. im südlichen Teil ist der Dienstleistungsanteil vergleichsweise hoch. Neben städtebaulichen Aspekten sollten dieser auch funktional gestärkt werden. Dies gilt auch für weitere Teilbereiche, die durch zahlreiche Leerstände geprägt werden. Die Teilbereiche der Fußgängerzone und des Hochemmericher Marktes sind über die

Krefelder Straße nur unzureichend verknüpft. Durch die Gestaltung und Sichtbarmachung von Wegebeziehungen sollte die Verbindung und somit die Lesbarkeit als Zentrum insgesamt aufgewertet werden.

Die perspektivische Abgrenzung entspricht im Wesentlichen der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 82). Lediglich der Bereich um die Hildegardstraße soll zukünftig nicht mehr zum Zentrum gehören, da hier kein Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz vorhanden ist.

Karte 82: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Rheinhausen



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

9.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM FRIEMERSHEIM

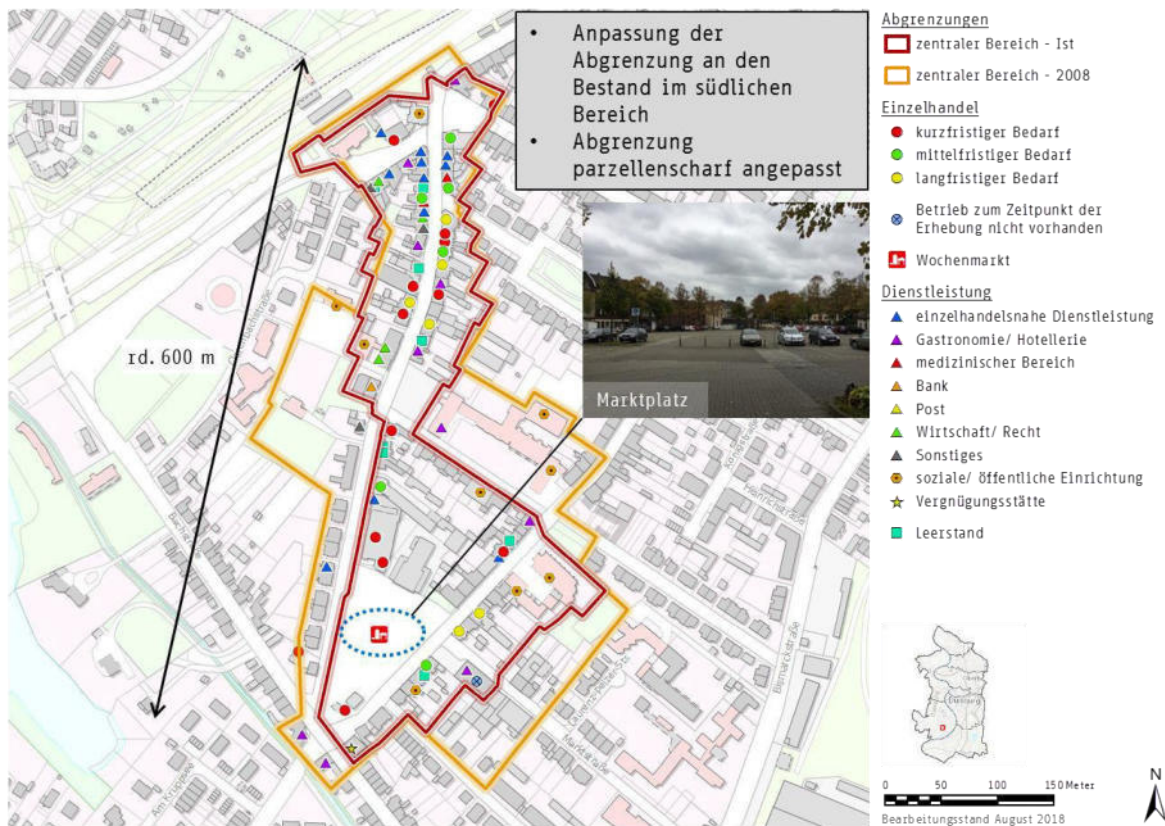
Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Friemersheim befindet sich im Stadtbezirk Rheinhausen, südlich des Nebenzentrums Rheinhausen.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich v.a. am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Sie umfasst im Wesentlichen den Bereich entlang der Kaiserstraße, zwischen der Kruppstraße im Norden und der Bachstraße im Süden sowie die Kron-

prinzenstraße im Bereich zwischen der Geeststraße und der Reichsstraße. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 wurde insb. im Süden am Marktplatz die westliche Seite der Kaiserstraße auf Grund der dort überwiegenden Wohnnutzungen herausgenommen. Östlich der Kaiserstraße wurde eine Kindertagesstätte nicht in die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches mit einbezogen. Ansonsten wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 83).

Karte 83: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Friemersheim



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Insgesamt befinden sich 24 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.725 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Während sich die Anzahl der Betriebe seit 2008 leicht verringert hat, ist die Gesamtverkaufsfläche nahezu konstant geblieben. Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden. Ein klarer Angebotsschwerpunkt ist nicht erkennbar (vgl. Tab. 34).

Die Bebauung ist entlang der Kaiserstraße überwiegend kleinteilig strukturiert. Hier ist die funktionale Dichte (Einzelhandel und Dienstleistungen) am höchsten. Im

südlichen Bereich befindet sich zwischen Kaiserstraße und Kronprinzenstraße der Marktplatz, an dessen nördlicher Seite sich ein Lebensmitteldiscounter befindet. Insgesamt ist die Nutzungsdichte im Bereich des Platzes, auf dem ein Wochenmarkt stattfindet und der im nördlichen Bereich als Parkplatz genutzt wird, sehr gering, sodass der Platz unbelebt wirkt.

Tab. 34: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Friemersheim

	2017	2008
Betriebe	24	30
Verkaufsfläche [m²]	3.725	3.750
Nahrungs-/ Genussmittel	32%	40%
sonst. kurzfristiger Bedarf	9%	22%
mittelfristiger Bedarf	32%	25%
langfristiger Bedarf	26%	13%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 49: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 50: Marktplatz



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- Nahversorgungsangebot mit zwei Lebensmitteldiscountern und Lebensmittelhandwerk
- ergänzende Dienstleistungsangebote und Gastronomie sowie vereinzelte Fachgeschäfte
- ÖPNV-Anbindung durch Regionalbahn und mehrere Buslinien

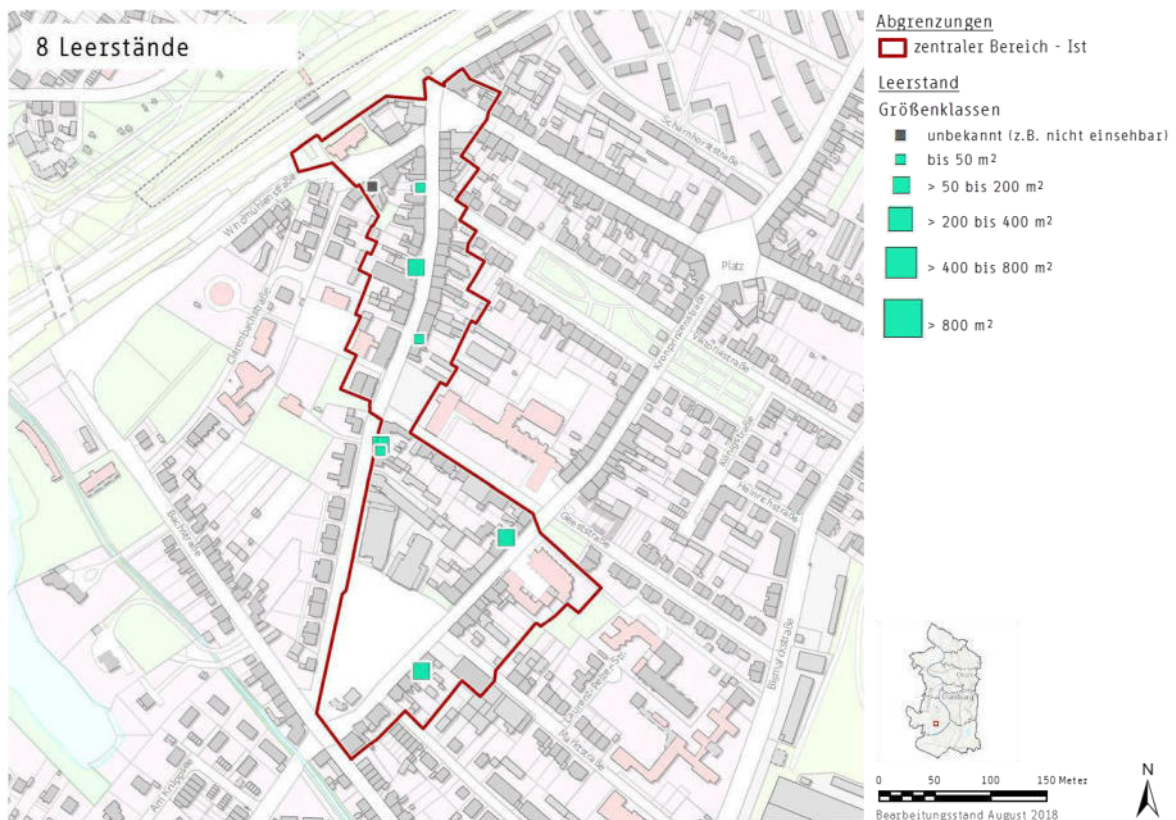


Schwächen

- Marktplatz mit geringer Aufenthaltsqualität auf Grund fehlender Nutzungen
- geringe funktionale Dichte im südlichen Bereich

In Karte 84 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 8 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese verteilen sich v.a. auf die Bereiche Kaiserstraße und Kronprinzenstraße.

Karte 84: Leerstände Nahversorgungszentrum Friemersheim



Quelle: eigene Erhebung August 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

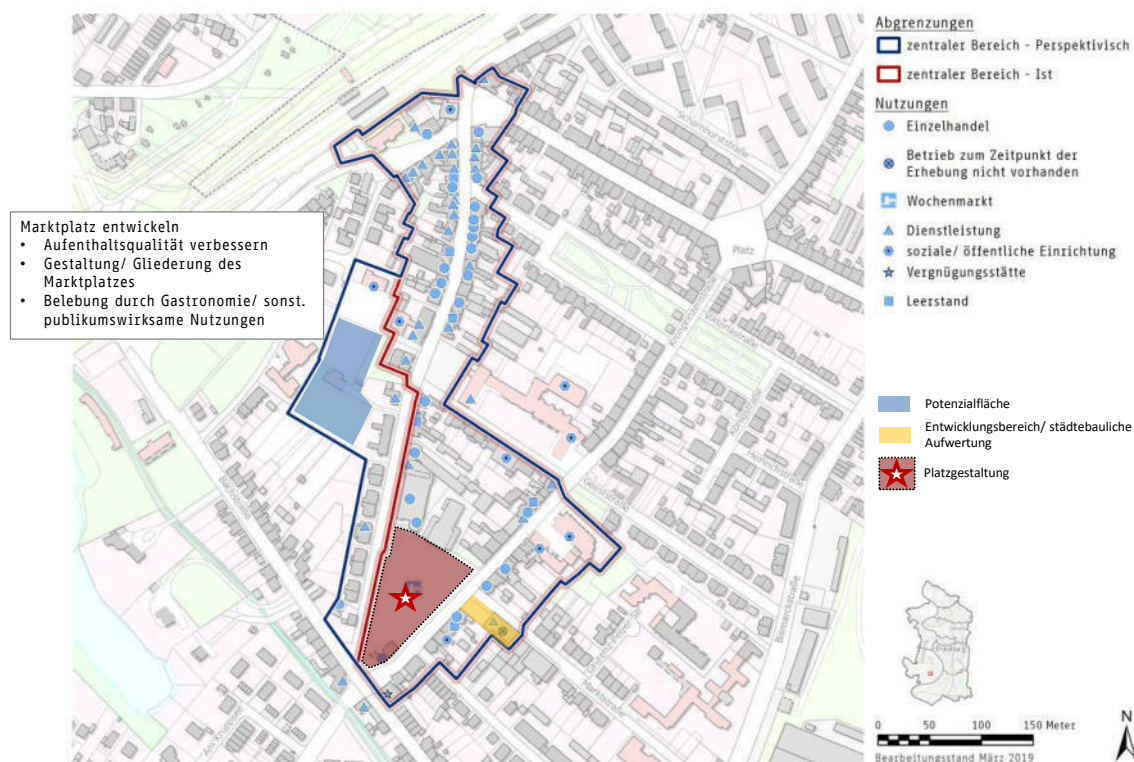
Das Nahversorgungszentrum Friemersheim bietet mit zwei Lebensmitteldiscountern, Lebensmittelhandwerk und dem Wochenmarkt ein gutes Nahversorgungsangebot. Dieses sollte erhalten und weiter gestärkt werden.

Während im nördlichen Teil der Kaiserstraße eine vergleichsweise hohe funktionale Dichte erkennbar ist, sind im Bereich des Marktplatzes kaum Angebote vorhanden, sodass der Platz unbelebt wirkt. Zudem erscheint der Platz in seiner Größe überdimensioniert. Durch eine Neugliederung mit klaren funktionalen Bereichen und durch

die Ansiedlung publikumswirksamer Nutzungen wie z.B. Gastronomie sollte hier ein attraktiver Bereich mit hoher Aufenthaltsqualität geschaffen werden. Östlich des Marktplatzes wird die überwiegend geschlossene Bebauung durch ein nach hinten versetztes Gebäude unterbrochen. Dieser Bereich sollte städtebaulich aufgewertet werden. Zudem sollte die Wegebeziehung zum Bahnhof im Norden aufgewertet werden.

Gegenüber der Ist-Abgrenzung wurde die perspektivische Abgrenzung auf die Bereiche westlich der Kaiserstraße erweitert, da diese ein mögliches Entwicklungspotenzial darstellen (vgl. Karte 85).

Karte 85: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Friemersheim



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

9.4 NAHVERSORGUNGSZENTREN RUMELN UND KALDENHAUSEN

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Rumeln liegt im Stadtbezirk Rheinhausen, an der westlichen Stadtgrenze von Duisburg.

Die Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches von 2008 umfasst mehrere Bereiche, die keinen oder nur einen geringfügigen funktionalen Besitz aufweisen und

überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt sind. Die Ist-Abgrenzung konzentriert sich auf den nordöstlichen Bereich, der ein großes Nahversorgungsangebot aufweist (vgl. Karte 86). Sie umfasst den Bereich an der Rathausallee, zwischen der Düsseldorf Straße im Westen bis einschließlich der Lebensmittelmärkte im Osten. Im südlichen Bereich der Düsseldorf Straße ist zwar ebenfalls eine Konzentration von Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen vorhanden, das Angebot ist aber insgesamt gering.

Karte 86: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Rumeln



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Insgesamt befinden sich 6 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.850 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches. Der Angebotsschwerpunkt liegt eindeutig auf dem kurzfristigen Bedarfsbereich mit Nahrungs-/ Genussmitteln (vgl. Tab. 35).

Die Bebauung im westlichen Bereich der Rathausallee ist in geschlossener Bauweise kleinteilig strukturiert. Nördlich der Rathausallee befinden sich neben einem Supermarkt zwei Lebensmitteldiscounter. Insb. die Lebensmitteldiscounter sind durch

vorgelagerte Parkplätze gekennzeichnet, sodass der Eindruck eines autokundenorientierten Standortes entsteht.

Tab. 35: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Rumeln

	2017	2008
Betriebe	6	3
Verkaufsfläche [m ²]	3.850	2.025
Nahrungs-/ Genussmittel	86%	96%
sonst. kurzfristiger Bedarf	7%	4%
mittelfristiger Bedarf	1%	0%
langfristiger Bedarf	6%	0%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017

Foto 51: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 52: Rathausallee



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- keine Leerstände und Mindernutzungen
- hoher Wohnanteil im Umfeld
- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Bäcker

Schwächen

- kaum zentrenergänzende Funktionen
- autokundenorientierter Standort im Bereich der Lebensmitteldiscounter
- geringe städtebauliche Qualität

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Rumeln/ Kaldenhausen ist auf Grund der prägenden Lebensmittelmärkte mit z.T. vorgelagerten Parkplätzen nur eingeschränkt als Zentrum



lesbar. Das Zentrum von Rumeln ist anhand der Merkmale zur Zentrentypisierung (vgl. Tab. 7, S. 86) als Nahversorgungszentrum eingestuft worden, es sollte jedoch insb. der Bereich der beiden Lebensmitteldiscounter städtebaulich aufgewertet werden, um auch langfristig die Voraussetzungen zur Abgrenzung eines zentralen Versorgungsbereiches erfüllen zu können. Dabei sollten Geschäftsgebäude mit hoher architektonischer und gestalterischer Qualität entwickelt werden. Weiterhin sollte die Anbindung des östlichen Teilbereiches v.a. für Fußgänger aufgewertet werden. Neben dem bestehenden Nahversorgungsangebot sollten auch weitere zentrenergänzende Funktionen erhalten und gestärkt werden.

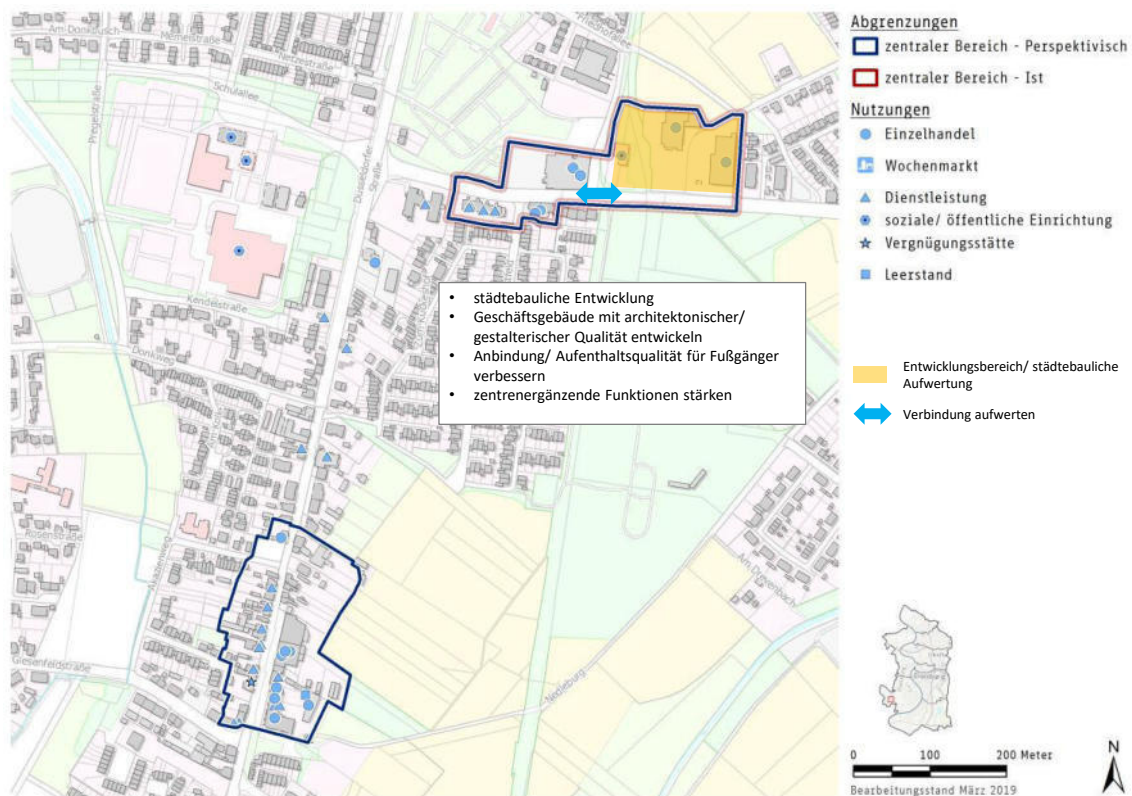
Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 87).

Kaldenhausen

Nach Auswertung und Abwägung der Anregungen aus der öffentlichen Beteiligung soll zusätzlich der o.g. südliche Bereich an der Düsseldorfer Straße trotz des insgesamt geringfügigen Angebotes als Nahversorgungszentrum abgegrenzt werden. Die Abgrenzung dieses Nahversorgungszentrums Kaldenhausen ist ebenfalls in der unten stehenden Karte dargestellt.

Das Nahversorgungszentrum, das sich entlang der Düsseldorfer Straße erstreckt, wird v.a. durch einen großflächigen Supermarkt geprägt sowie durch einen Getränkemarkt und sechs weitere Betriebe unterhalb der Großflächigkeit.

Karte 87: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentren Rumeln und Kaldenhausen



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



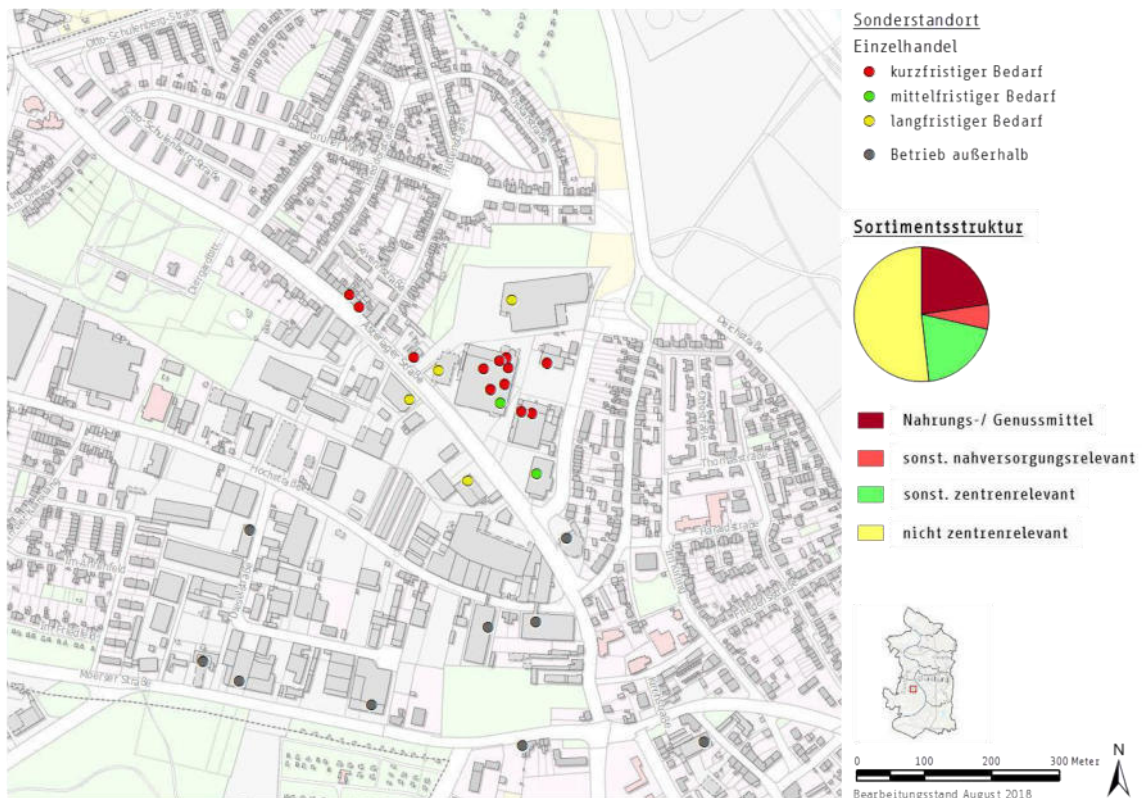
9.5 SONDERSTANDORT RHEINHAUSEN-HOCHEMMERICH

Der Sonderstandort Rheinhausen-Hochemmerich befindet sich im Stadtbezirk Rheinhausen, nordwestlich des Nebenzentrums Rheinhausen.

Es sind 18 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon zwei Lebensmittelbetriebe. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 20.200 m² und übersteigt damit das Verkaufsflächenangebot im Nebenzentrum Rheinhausen. Der Angebotsschwerpunkt liegt mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente, es besteht jedoch auch ein großes Angebot im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente, insb. auch Sport/ Freizeit und Spielwaren (vgl. Karte 88).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 88: Sonderstandort Rheinhausen-Hochemmerich



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

9.6 SONDERSTANDORT FLUTWEG

Der Sonderstandort Flutweg befindet sich im Stadtbezirk Rheinhausen, westlich des Nebenzentrums Rheinhausen.

Der Standort wird durch drei Lebensmittelbetriebe geprägt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 2.100 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einem hohen Anteil Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Karte 88).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 89: Sonderstandort Flutweg



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



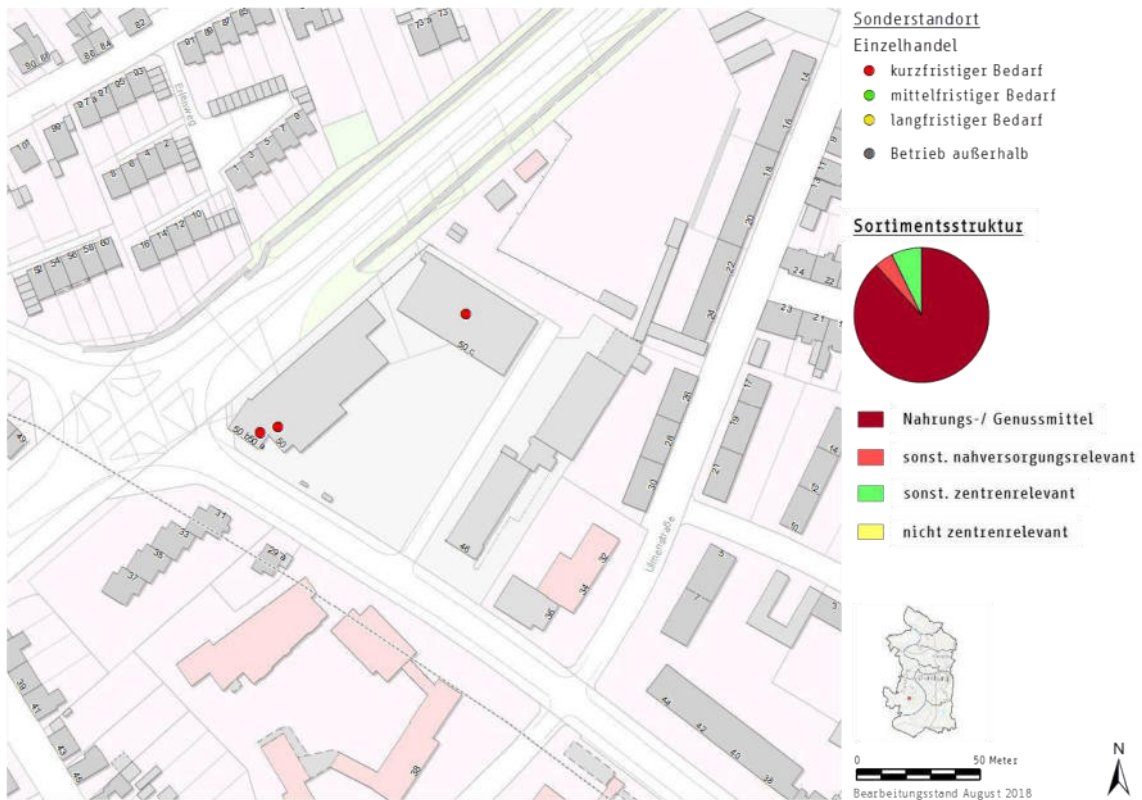
9.7 SONDERSTANDORT LINDENALLEE

Der Sonderstandort Lindenallee befindet sich im Stadtbezirk Rheinhausen, nördlich des Nahversorgungszentrums Friemersheim.

Der Standort wird durch drei Einzelhandelsbetriebe geprägt. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 1.775 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nahversorgungsrelevanten Sortimente mit einem hohen Anteil Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Karte 90).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 90: Sonderstandort Lindenallee

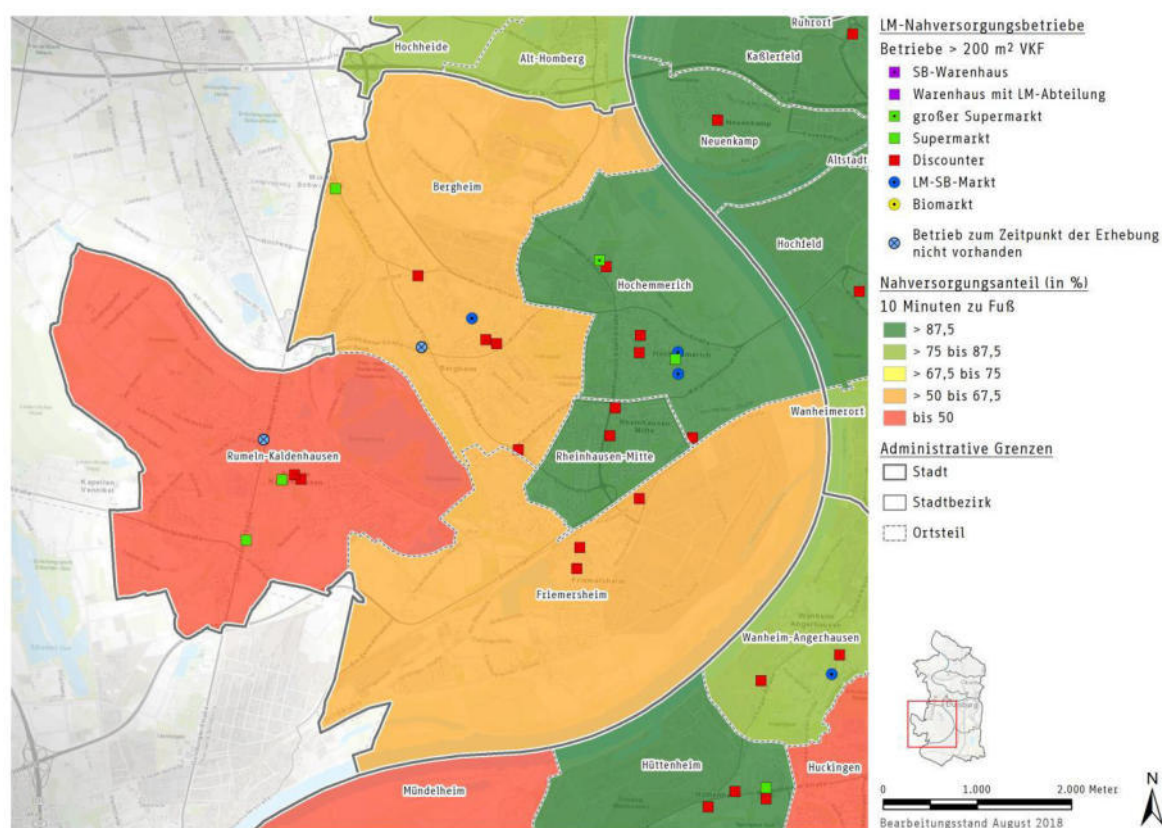


Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

9.8 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK RHEINHAUSEN

Wie bereits in Kap. 3.2.5 beschrieben, sind im Stadtbezirk Rheinhausen insgesamt Nahversorgungsanteile im Bereich zwischen 50 und 67,5% zu verzeichnen. Auf der Ebene der Ortsteile zeigt sich ein differenziertes Bild. In den Ortsteilen Rheinhausen-Mitte und Hochemmerich werden mit mehr als 87,5% die höchsten Nahversorgungsanteile erreicht. In den Ortsteilen Bergheim und Friemersheim werden hingegen Nahversorgungsanteile im Bereich zwischen 50 bis 67,5% erreicht. In Rumeln-Kaldenhausen liegt der Anteil der Bevölkerung, der zu Fuß innerhalb von 10 Minuten einen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot erreichen kann hingegen bei unter 50% (vgl. Karte 91)⁷⁰.

Karte 91: Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Rheinhausen



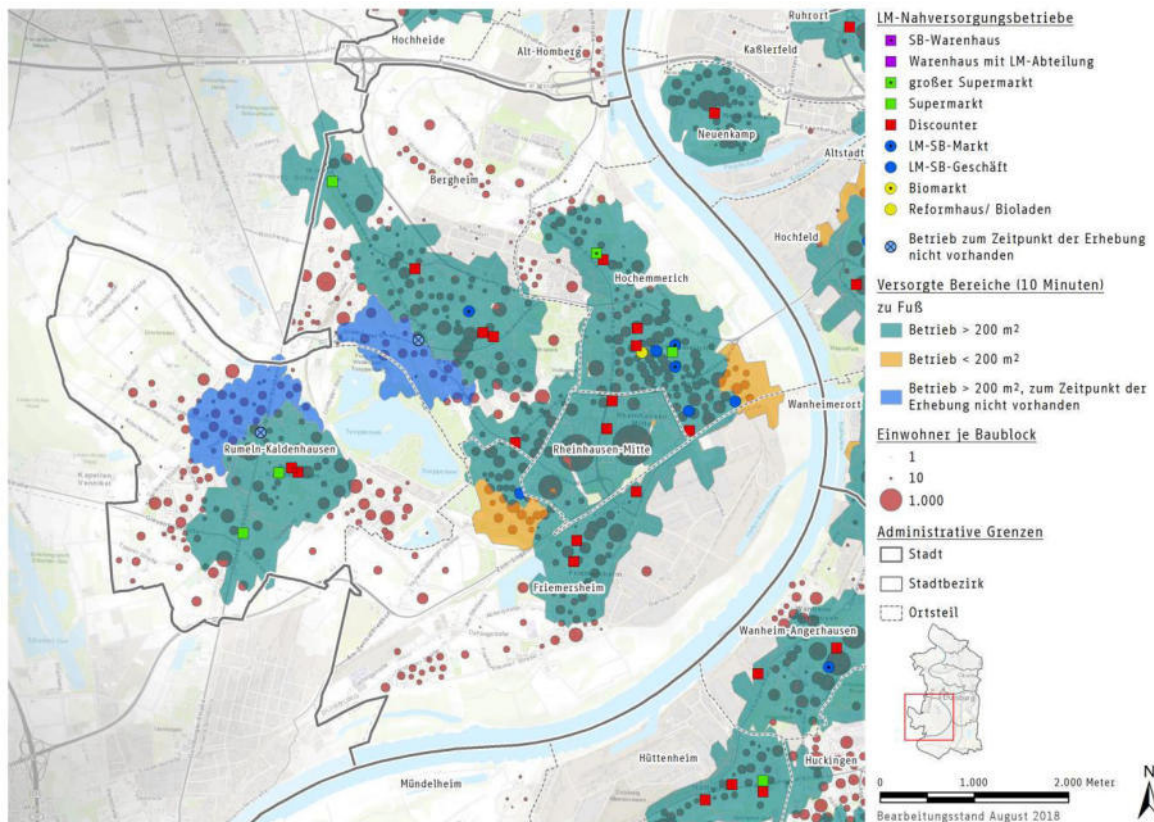
Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

⁷⁰ In Bergheim (Lange Straße) und Rumeln-Kaldenhausen (Kapellener-/ Moerser Straße) geplante Lebensmittelbetriebe, waren zum Zeitpunkt der Erhebung noch nicht vorhanden. Diese sind zwar in der nachstehenden Kartendarstellung enthalten, sind jedoch bei der Berechnung der Nahversorgungsanteile nicht berücksichtigt worden.



Unterversorgte Bereiche, in denen eine Nahversorgungslücke besteht, sind v.a. im nördlichen und westlichen Teil von Bergheim, im Westen des Wohnsiedlungsbereiches Hochemmerich, an den westlichen und östlichen Rändern der Wohnsiedlungsbereiche in Rumeln-Kaldenhausen sowie im Westen von Friemersheim festzustellen (vgl. Karte 92). Dabei handelt es sich z.T. um Bereiche mit geringem Bevölkerungsanteil, sodass die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel schwierig ist.

Karte 92: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Rheinhausen



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Im Ortsteil **Rheinhausen** besteht auf Grund der niedrigen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 23% rein rechnerisch ein erheblicher Entwicklungsspielraum. Auf Grund des Nahversorgungsanteils von 100% sollten jedoch die bestehenden Angebote gesichert werden.

In den Ortsteilen **Hochemmerich** und **Bergeheim** besteht auf Grund der Bindungsquoten im Bereich Nahrung-/ Genussmittel kein rechnerischer Entwicklungsspiel-

raum. Während in Hochemmerich in den fußläufig unterversorgten Bereichen kein ausreichendes Einwohnerpotenzial für Neuansiedlungen besteht, sind in Bergheim sowohl im Westen als auch im Norden rd. 2.850 bzw. rd. 2.530 Einwohner fußläufig nicht versorgt. In Anbetracht des geringen Entwicklungsspielraumes im Bezirk Rheinhausen insgesamt und der Bindungsquoten, sind Neuansiedlungen kritisch zu prüfen.

In **Friemersheim** besteht bei einer Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von rd. 64% ein rechnerischer Entwicklungsspielraum für bis zu zwei großflächige Lebensmittelbetriebe. Auch das Einwohnerpotenzial in den fußläufig unterversorgten Bereichen ist ausreichend. Auf Grund der Siedlungsstrukturen in diesen Bereichen, sind bei möglichen Neuansiedlungen die Standorte genau zu prüfen, um eine Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation zu erreichen. Zudem sollte die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Angebote, insb. auch in den zentralen Versorgungsbereichen im Vordergrund stehen.

Im Ortsteil **Rumel-Kaldenhausen** besteht bei einer Bindungsquote von rd. 112% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel kein rechnerischer Entwicklungsspielraum. Auch wenn v.a. im westlichen Bereich ein ausreichendes Einwohnerpotenzial in den fußläufig unterversorgten Bereichen besteht, sind Neuansiedlungen auch auf Grund der Siedlungsstruktur kritisch zu sehen. Die Sicherung und Entwicklung der bestehenden Angebote, insb. auch im zentralen Versorgungsbereich sollte im Vordergrund stehen.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollten v.a. das Nebenzentrum Rheinhausen und die Nahversorgungszentren Friemersheim und Rumeln-Kaldenhausen sowie bestehende Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. Neuansiedlungen sollten zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und ansonsten nur an integrierten Standorten, die, im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation führen (Nahversorgungslücke). Dabei sind Doppelstandorte oder Standorte zwischen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap. 3.6.2) wird die Bedeutung der richtigen Standortwahl deutlich. In Bereichen mit geringem Einwohnerpotenzial sollten alternativ auch kleinteilige Lebensmittelanbieter in Betracht gezogen werden.



10. STADTBEZIRK SÜD

10.1 EINZELHANDELSSITUATION - STADTBEZIRK SÜD

Das Einzelhandelsangebot im Stadtbezirk Süd umfasst rd. 92.450 m² Verkaufsfläche, dies entspricht einem Anteil von rd. 14% der Duisburger Gesamtverkaufsfläche.

Tab. 36: Einzelhandelsangebot Stadtbezirk Süd

Sortimente	Verkaufsfläche in m ² ¹⁾	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	23.200	133,2	137,3	97%
Lebensmittelhandwerk	625	9,8	19,0	52%
Drogerie/ Parfümerie	2.225	10,7	16,9	63%
Apotheke	850	57,7	49,2	117%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	925	4,3	5,1	83%
Blumen/ Zoo	2.375	6,1	7,7	79%
kurzfristiger Bedarf	30.200	221,8	235,2	94%
Bekleidung und Zubehör	2.150	6,1	37,1	16%
Schuhe, Lederwaren	675	1,8	9,3	19%
Sport/ Freizeit	1.075	3,0	7,2	42%
Spielwaren	1.175	3,9	8,7	44%
Bücher	150	0,7	6,1	12%
GPK, Geschenke, Hausrat	4.525	5,1	4,4	116%
Haus-/ Heimtextilien	1.425	2,9	5,0	58%
mittelfristiger Bedarf	11.175	23,5	77,8	30%
Uhren/ Schmuck	150	1,1	4,6	24%
Foto/ Optik	725	4,0	5,4	75%
Neue Medien	2.700	26,9	22,2	121%
Elektro/ Leuchten	4.575	18,0	11,2	160%
Teppiche, Bodenbeläge	3.825	5,4	2,3	233%
baumarkt-/ gartencenter-spezif.	18.850	31,8	28,0	113%
Möbel	18.775	35,0	20,1	174%
Sonstiges	1.475	11,4	15,4	74%
langfristiger Bedarf	51.075	133,5	109,3	122%
Gesamt	92.450	378,8	422,3	90%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet (durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen)

Quelle: eigene Erhebung 2017; IHK; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRWIT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

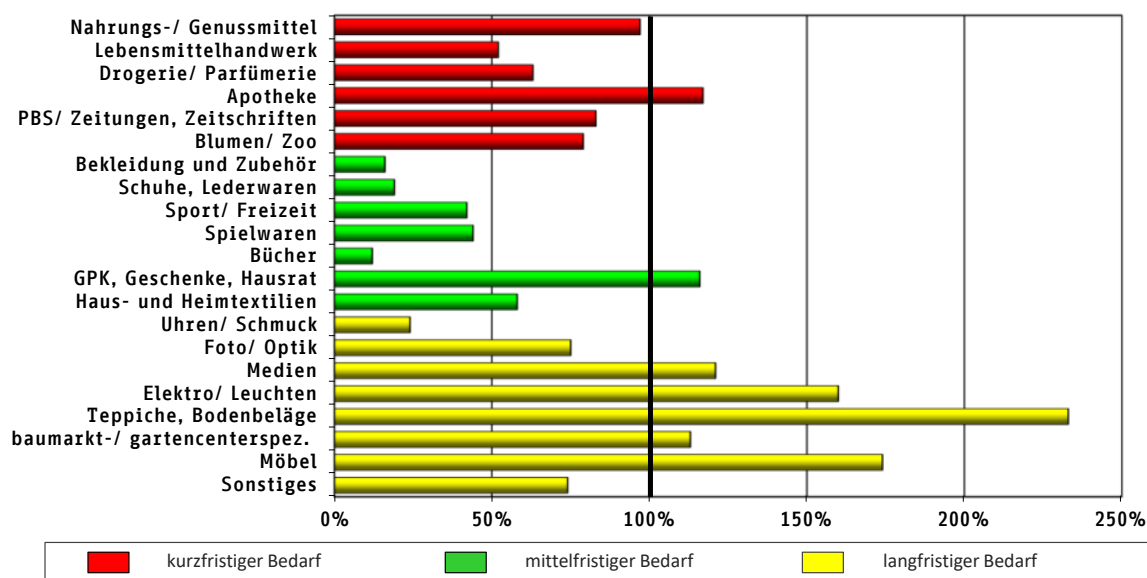
Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden. Nach Verkaufsflächen liegt der Schwerpunkt im langfristigen Bedarfsbereich mit baumarkt-/ gartencenterspezifischen Sortimenten und Möbeln (vgl. Tab. 36).

Die Gesamtbindungsquote beträgt im Stadtbezirk Süd rd. 90%. Im kurzfristigen Bedarfsbereich sind, mit Ausnahme von Apotheken (rd. 117%), in allen Sortimentsbereichen z.T. deutliche Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen (vgl. Abb. 40).

Im mittelfristigen Bedarfsbereich sind lediglich im Sortimentsbereich Glas/ Porzellan/ Keramik, Geschenke, Hausrat, bei einer Bindungsquote von rd. 116%, Kaufkraftzuflüsse zu verzeichnen. Alle übrigen Sortimente erreichen Bindungsquoten von deutlich unter 100%.

Im langfristigen Bedarfsbereich zeigt sich ein differenziertes Bild. Bei den Sortimenten Uhren/ Schmuck und Foto/ Optik sowie Sonstiges sind, bei Bindungsquoten von unter 100%, Kaufkraftabflüsse zu verzeichnen. Die Bindungsquoten der übrigen Sortimente liegen z.T. deutlich über 100%. Im Bereich Teppiche, Bodenbeläge wird eine Bindungsquote von rd. 233% erreicht.

Abb. 40: Bindungsquoten im Stadtbezirk Süd



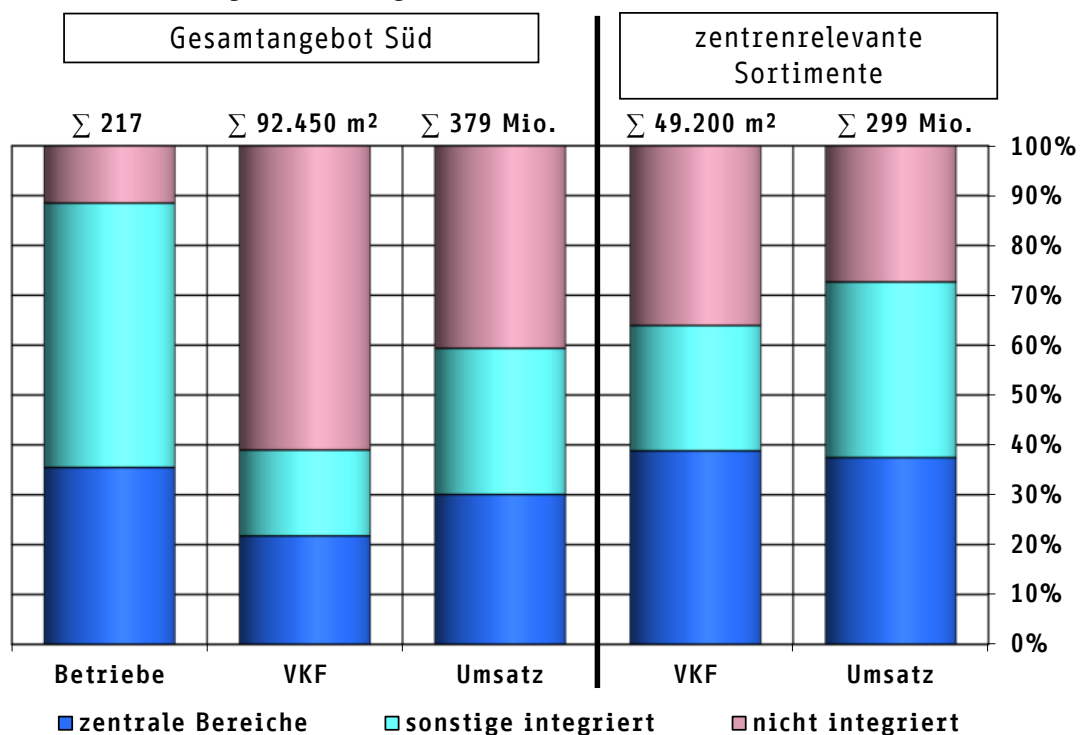
Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

In Stadtbezirk Süd befinden sich 217 Einzelhandelsbetriebe, was einen Anteil von rd. 10% aller Duisburger Betriebe ausmacht. Differenziert nach Lagen wird deut-



lich, dass sich rd. 35% der Betriebe in den zentralen Versorgungsbereichen befinden und rd. 53% der Betriebe an sonstigen integrierten Standorten. Entsprechend befinden sich rd. 12% der Betriebe an nicht integrierten Standorten. Bezogen auf die Verkaufsfläche liegt der Anteil in den zentralen Versorgungsbereichen und an sonstigen integrierten Standorten zusammen nur noch bei rd. 39% (vgl. Abb. 41). Der Anteil an nicht integrierten Standorten liegt entsprechend höher bei rd. 61%. Hinsichtlich der zentrenrelevanten Sortimente liegt der Anteil der Verkaufsflächen in zentralen Versorgungsbereichen etwas höher bei rd. 69%.

Abb. 41: Einzelhandelsangebot nach Lage im Stadtbezirk Süd



Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH, Köln (2017); EHI; IT.NRW; Statist. Bundesamt; eigene Berechnungen

10.2 NEBENZENTRUM BUCHHOLZ

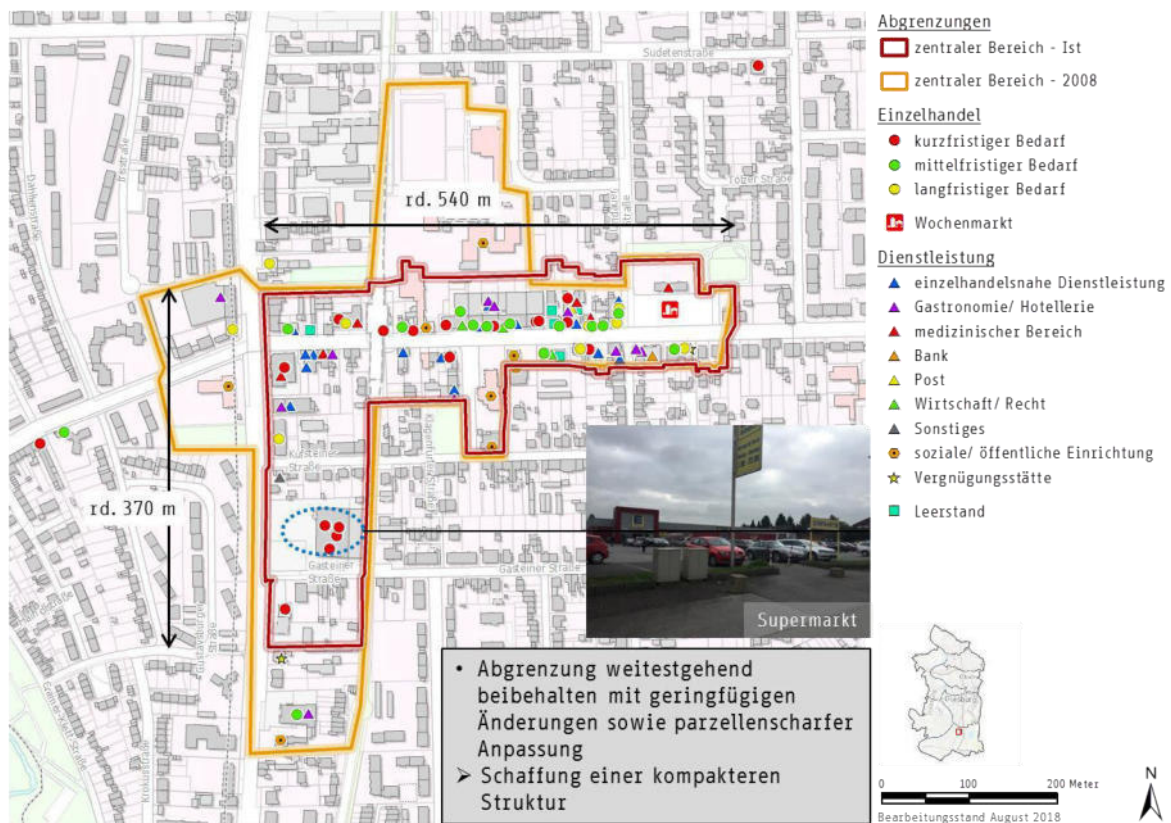
Lage und Abgrenzung

Das Nebenzentrum Buchholz befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Süden des Stadtgebietes von Duisburg.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 gehören Teilbereiche im Norden, Westen und Süden ohne bzw. mit geringem Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Münchener Straße im Bereich zwischen der Düsseldorfer Landstraße im Westen und dem Norbert-Spitzer-Platz im Osten sowie entlang der Düsseldorfer Landstraße zwischen der Einmündung der Münchener Straße im Norden und im Süden bis über die Gast-einer Straße hinaus. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 93).

Karte 93: Ist-Abgrenzung Nebenzentrum Buchholz



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Insgesamt befinden sich 38 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 8.925 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Tab. 37). Gegenüber 2008 ist die Anzahl der Betriebe leicht zurückgegangen, die Gesamtverkaufsfläche hat zugenommen. Es sind Angebote in allen Sortimentsbereichen vorhanden, die Angebotsschwerpunkte liegen im kurz- und mittelfristigen Bedarfsbereich.



Die Gebäudestruktur im Nebenzentrum Buchholz ist, insb. im Bereich der Münchener Straße, durch eine kleinteilige geschlossene Bauweise geprägt. Im Bereich der Düsseldorfer Landstraße bestimmen z.T. größere Baukörper in offener Bauweise das Bild. Hier und z.T. auch an der Münchener Straße zeigen sich auch gestalterische Defizite im öffentlichen Raum. Auf Grund der unterschiedlichen Gebäudestruktur kommt es zwischen den Teilbereichen Münchener Straße und Düsseldorfer Landstraße zu einem städtebaulichen Bruch. Zudem ist die fußläufige Anbindung beider Teilbereich untereinander unzureichend.

Tab. 37: Angebotssituation Nebenzentrum Buchholz

	2017	2008
Betriebe	38	42
Verkaufsfläche [m ²]	8.925	7.050
Nahrungs-/ Genussmittel	30%	53%
sonst. kurzfristiger Bedarf	14%	18%
mittelfristiger Bedarf	41%	13%
langfristiger Bedarf	15%	16%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben 2008 beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 53: funktionale Dichte



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 54: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

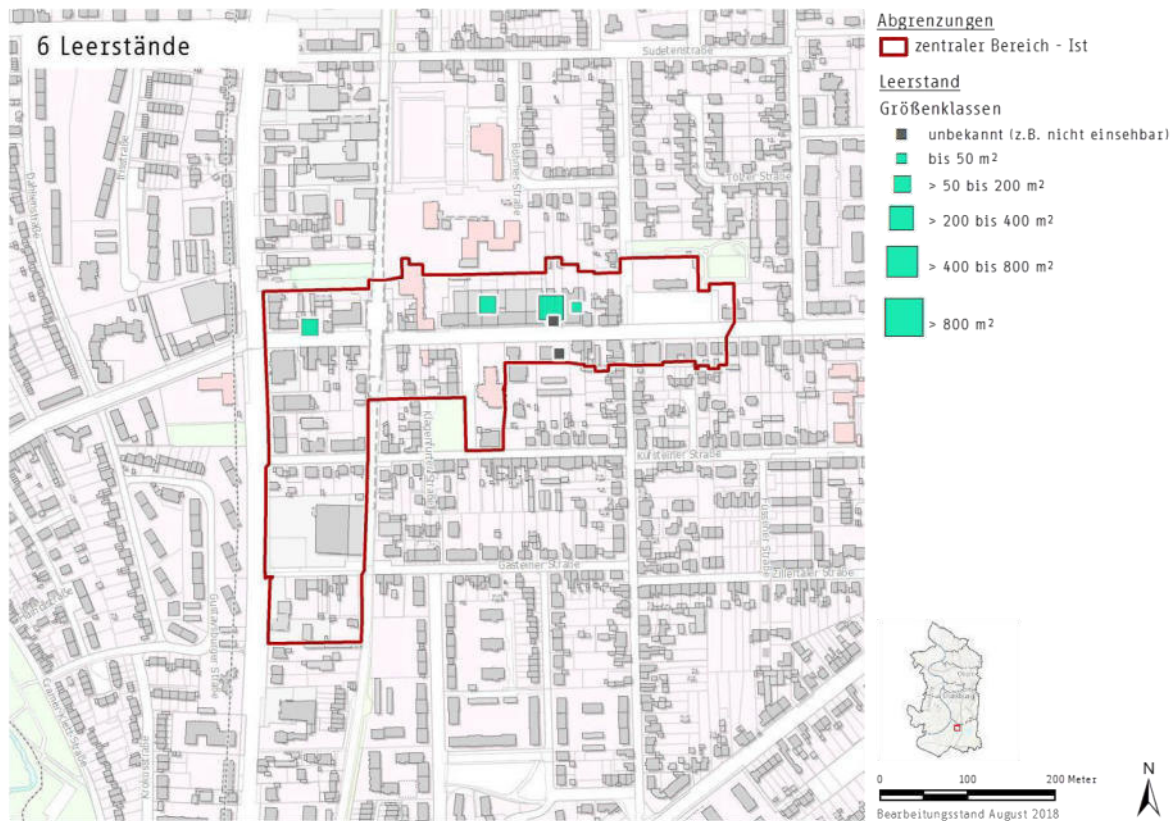
- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Drogeriemarkt, Obst- und Gemüsefachgeschäft, Bäcker, Metzger, Wochenmarkt
- Fachgeschäfte, Gastronomie, Dienstleister
- wenige Leerstände
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

Schwächen

- kaum Aufenthaltsmöglichkeiten im Straßenraum
- fast ausschließlich kleinteilige Bebauung mit geringem Entwicklungspotenzial
- Supermarkt städtebaulich unzureichend an den Kern des Zentrums angebunden
- tlw. funktionale Brüche durch Wohnen im Erdgeschoss

In Karte 94 sind die Leerstände innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches dargestellt. Es wurden insgesamt 6 leerstehende Ladenlokale erfasst. Diese verteilen sich entlang der Münchener Straße.

Karte 94: Leerstände Nebenzentrum Buchholz



Quelle: eigene Erhebung August 2017 (Momentaufnahme); Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

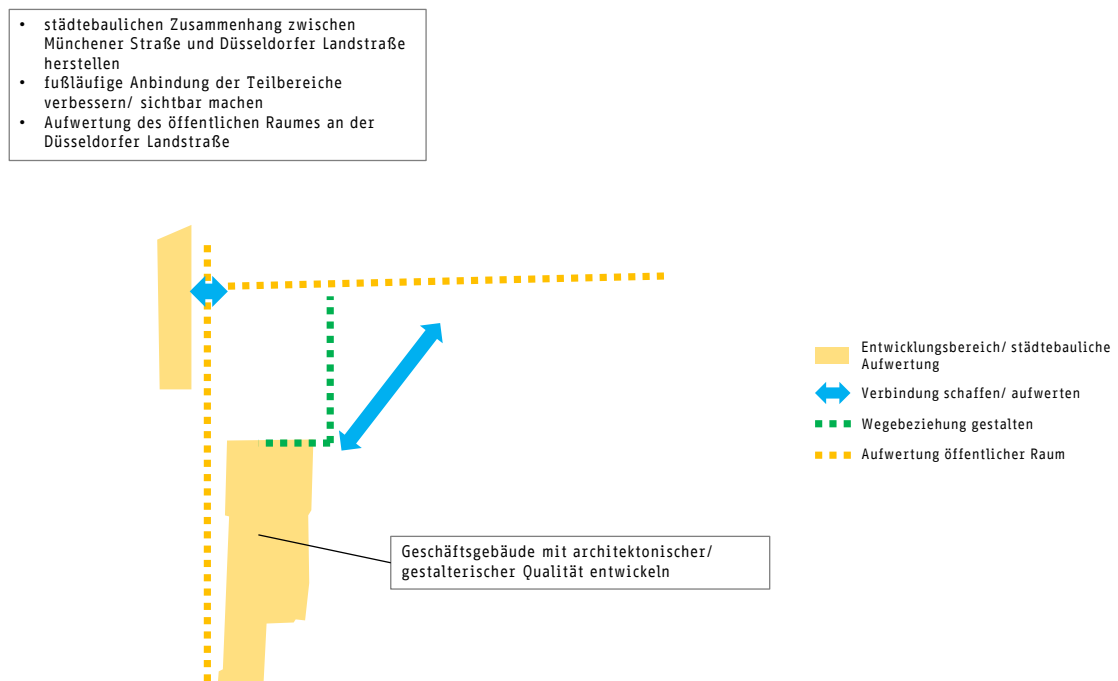
Im Bereich der Düsseldorfer Landstraße weist das Nebenzentrum Buchholz gestalterische Mängel auf. Der dort befindliche Supermarkt mit vorgelagerten Parkplätzen und auch die Gestaltung des Straßenraumes vermitteln den Eindruck eines autokundenorientierten Standortes. In diesem Bereich sollte der öffentliche Raum gestaltet und aufgewertet werden. Es sollten Geschäftsgebäude mit hoher architektonischer



und gestalterischer Qualität entwickelt werden. Auch im Bereich der Münchener Straße wirkt der öffentliche Raum modernisierungsbedürftig. Durch Aufwertung und Schaffung von Aufenthaltsbereichen für Fußgänger kann hier die Aufenthaltsqualität verbessert werden. Dabei sollte auch der für den Wochenmarkt genutzte Norbert-Spitzer-Platz miteinbezogen werden. Die Anbindung der Teilbereiche der Münchener Straße und Düsseldorfer Landstraße sollte verbessert werden. Eine unter der Stadtbahntrasse verlaufende Fußwegeverbindung ist zwar vorhanden, jedoch als solche nicht lesbar/ erkennbar. Durch eine Gestaltung und Aufwertung dieser Wegebeziehung kann der städtebauliche Zusammenhang zwischen den Teilbereichen hervorgehoben werden und insb. auch der Supermarkt an der Düsseldorfer Landstraße besser angebunden werden.

Die perspektivische Abgrenzung ist in Karte 95 dargestellt. Gegenüber der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung umfasst sie einen Entwicklungsbereich westlich der Düsseldorfer Landstraße und die im Süden angrenzenden Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe.

Karte 95: Perspektivische Abgrenzung Nebenzentrum Buchholz



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

10.3 NAHVERSORGUNGSZENTRUM GROßENBAUM

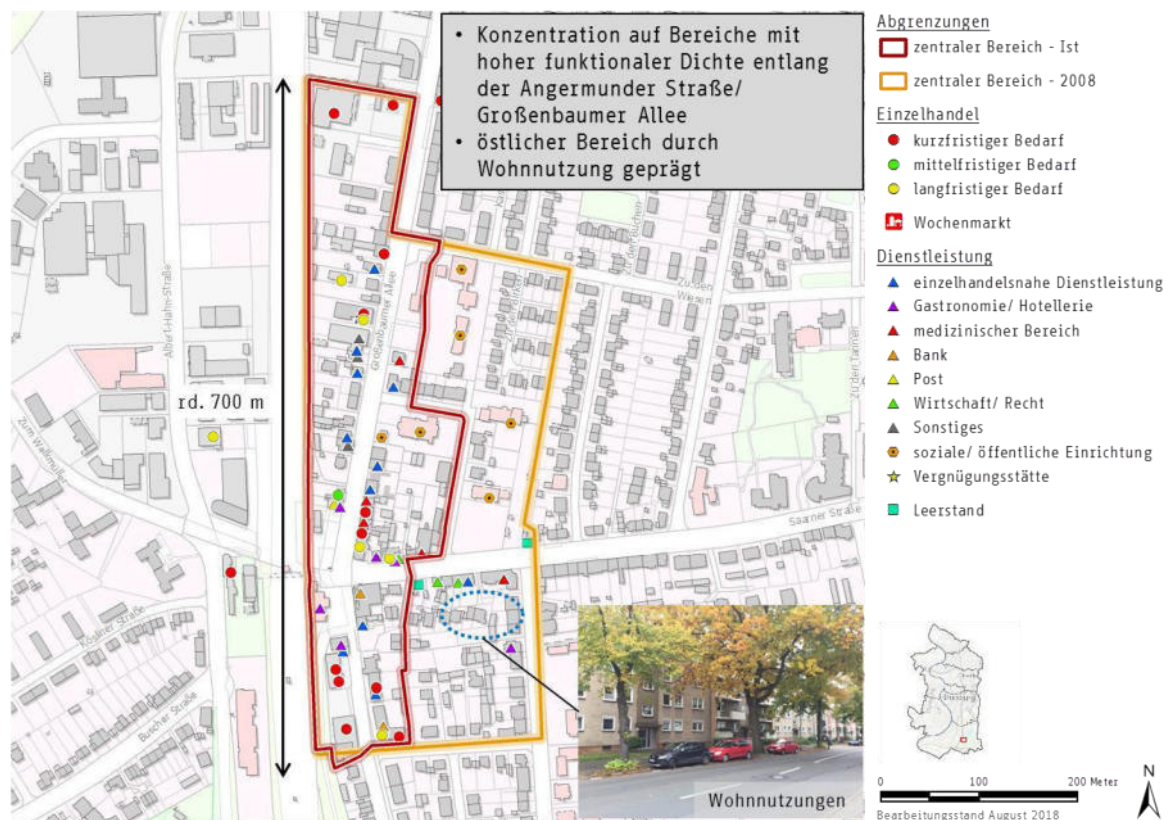
Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Großenbaum befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Südosten des Stadtgebietes von Duisburg.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 gehört der östliche Bereich, der überwiegend durch Wohnnutzungen geprägt ist, nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich im Wesentlichen linear entlang der Großenbaumer Allee bzw. der Angermunder Straße im Bereich zwischen einem Lebensmitteldiscounter im Norden und der Straße Am Lipkamp im Süden. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 96).

Karte 96: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Großenbaum



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Städtebaulich-funktionale Situation

Insgesamt befinden sich 17 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 2.825 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Tab. 38). Es sind Angebote in allen Bedarfsbereichen vorhanden, der Angebotschwerpunkt liegt mit Nahrungs-/ Genussmitteln jedoch eindeutig im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im mittelfristigen Bedarfsbereich ist lediglich ein geringes Angebot vorhanden.

Die Gebäudestruktur wird im Nahversorgungszentrum Großenbaum durch eine überwiegend geschlossene Bauweise geprägt. Die funktionale Dichte ist im südlichen Bereich der Großenbaumer Alle und an der Angermunder Straße am höchsten. Im nördlichen Bereich ist der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz deutlich geringer. Südlich des Kreisverkehrs befindet sich der attraktiv gestaltete Bahnhofsvorplatz, der eine gute Aufenthaltsqualität bietet.

Tab. 38: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Großenbaum

	2017	2008
Betriebe	17	20
Verkaufsfläche [m ²]	2.825	2.500
Nahrungs-/ Genussmittel	56%	62%
sonst. kurzfristiger Bedarf	20%	21%
mittelfristiger Bedarf	5%	7%
langfristiger Bedarf	19%	10%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 55: Bahnhof



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 56: Drogeriemarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- ansprechende Außengastronomie
- ergänzende Dienstleister (Sparkasse, Gastronomie etc.)
- ansprechend gestalteter Bahnhofsvorplatz
- keine Leerstände innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches

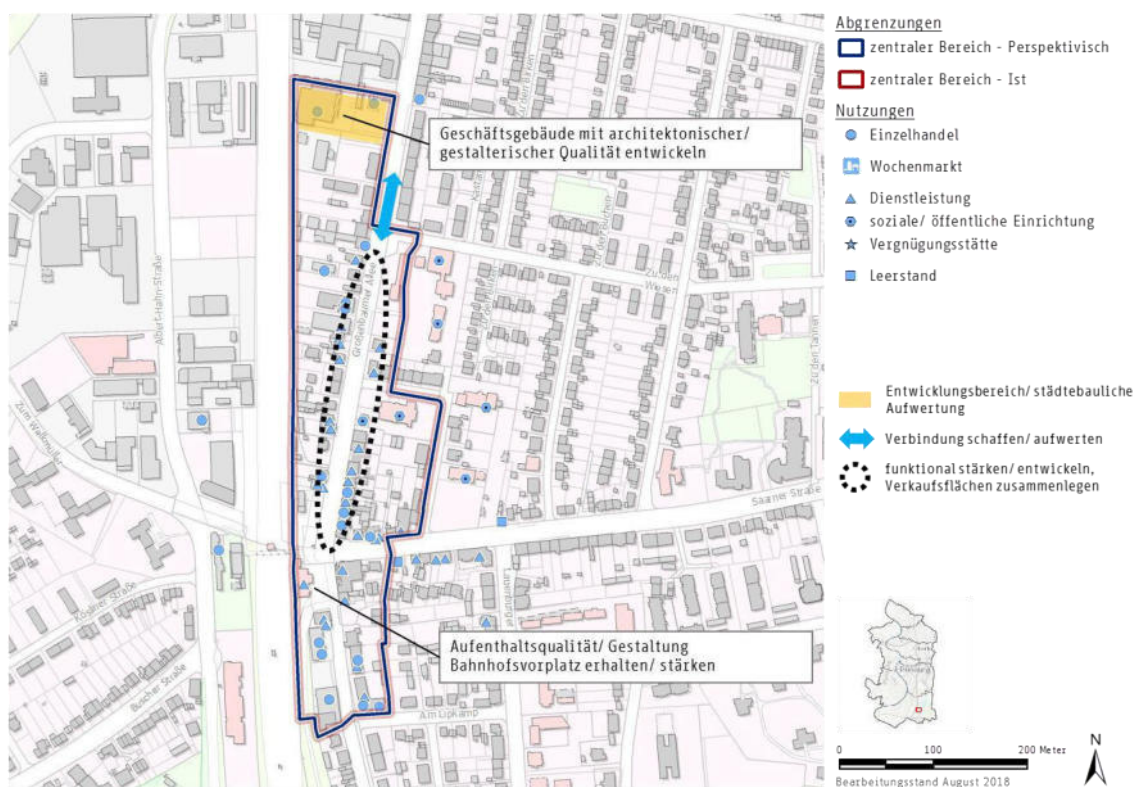
Schwächen

- große Ausdehnung von rd. 700 Metern
- geringe Einzelhandelsdichte

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Großenbaum bietet, insb. im Bereich des gestalteten Bahnhofsvorplatzes, eine gute Aufenthaltsqualität. Diese sollte erhalten und gestärkt werden. Im nördlichen Teil der Großenbaumer Allee wird der funktionale Besitz häufig durch Wohnnutzungen im Erdgeschoss unterbrochen. Dieser Bereich sollte v.a. funktional gestärkt werden. Durch z.B. die Zusammenlegung von benachbarten Verkaufsflächen können größere und zeitgemäße Verkaufsflächen geschaffen werden.

Karte 97: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Großenbaum



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Der im Norden des zentralen Versorgungsbereiches gelegene Lebensmitteldiscounter ist auf Grund des unterbrochenen funktionalen Besatzes unzureichend angebunden. Zudem sind städtebauliche Defizite u.a. auf Grund der vorgelagerten Parkplätze erkennbar. Dieser nördliche Bereich sollte durch die Entwicklung von Geschäftsgebäuden mit hoher architektonischer und gestalterischer Qualität städtebaulich aufgewertet werden.

Die perspektivische Abgrenzung des Nahversorgungszentrums Großenbaum ist in Karte 97 dargestellt. Diese entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung.

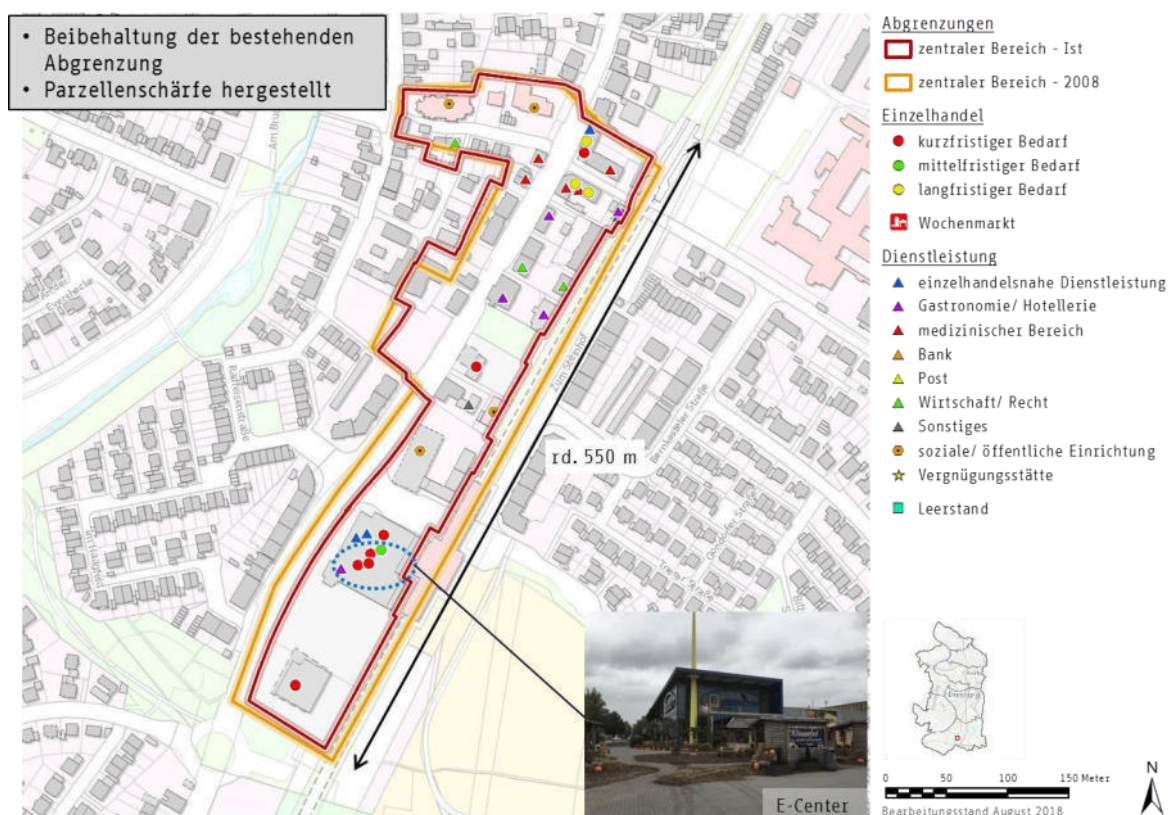
10.4 NAHVERSORGUNGSZENTRUM HUCKINGEN

Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Huckingen befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Süden des Stadtgebietes von Duisburg.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz und entspricht weitestgehend der Abgrenzung von 2008.

Karte 98: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Huckingen



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



Der zentrale Versorgungsbereich hat eine lineare Ausdehnung und erstreckt sich im Wesentlichen entlang der Düsseldorfer Landstraße im Bereich zwischen der Albert-Magnus-Straße im Norden und der Johannes-Molzahn-Straße im Süden. Weiterhin wurde die Abgrenzung parzellenscharf angepasst (vgl. Karte 98).

Städtebaulich-funktionale Situation

Insgesamt befinden sich 11 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 3.100 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Tab. 39). Der Angebotsschwerpunkt liegt mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist nur ein geringfügiges Angebot vorhanden.

Die Gebäudestruktur wird im Nahversorgungszentrum Hückingen durch eine überwiegend offene Bauweise geprägt. Dabei handelt es sich um kleinteilige Gebäude im Norden und einzelne großformatige Geschäftsgebäude im Süden. Die funktionale Dichte ist insgesamt vergleichsweise gering. Der funktionale Besatz beschränkt sich fast ausschließlich auf die östliche Straßenseite der Düsseldorfer Landstraße. Der öffentliche Raum ist weitestgehend ungestaltet und bietet auf Grund fehlender Aufenthaltsbereiche eine geringe Aufenthaltsqualität.

Tab. 39: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Hückingen

	2017	2008
Betriebe	11	10
Verkaufsfläche [m ²]	3.100	2.450
Nahrungs-/ Genussmittel	81%	84%
sonst. kurzfristiger Bedarf	11%	8%
mittelfristiger Bedarf	2%	4%
langfristiger Bedarf	6%	3%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008



Foto 57: Geschäftsgebäude



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 58: Steinhof Duisburg



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Getränkemarkt, Bäcker
- keine Leerstände
- Nähe zum Krankenhaus St. Anna
- Veranstaltungssaal Steinhof
- ÖPNV-Anbindung durch Stadtbahn und Buslinien

Schwächen

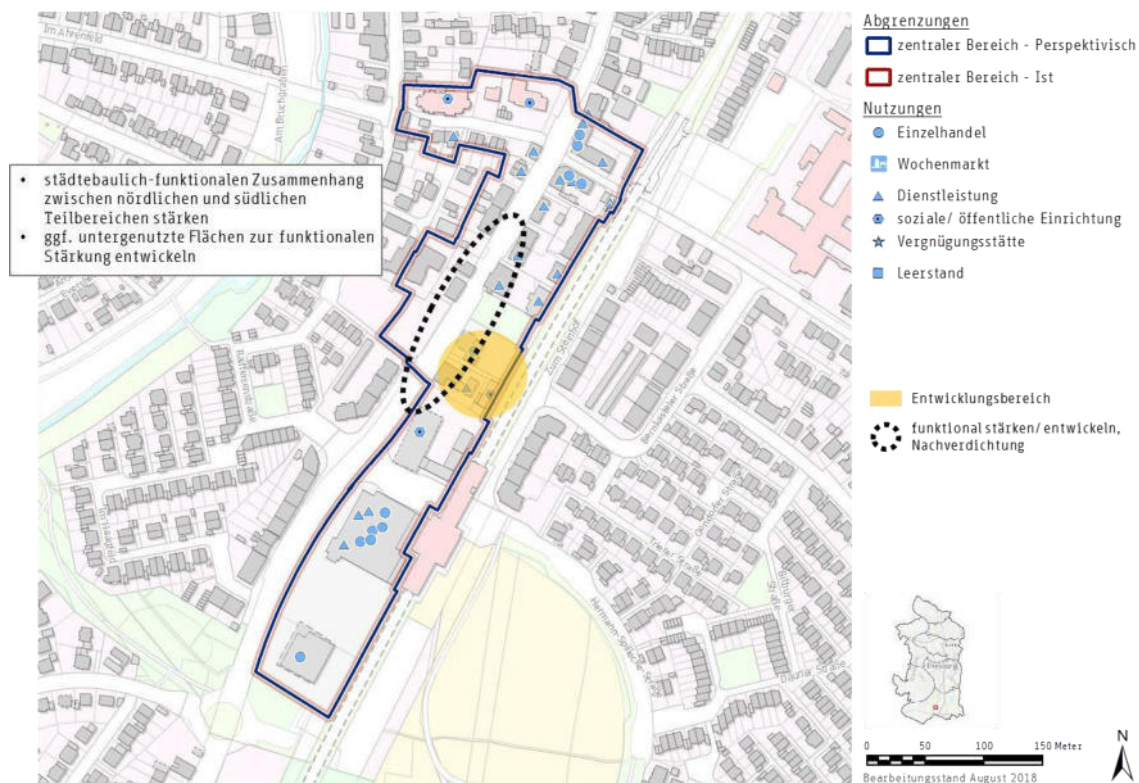
- insgesamt geringes Einzelhandels- und Dienstleistungsangebot, geringe Besatzdichte
- Unterbrechungen durch Wohnnutzungen
- Schwach ausgeprägter Zentrencharakter
- überwiegend offene Bauweise, geringer städtebaulicher Zusammenhang

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Huckingen ist auf Grund seiner städtebaulichen Situation mit kleinteiligen Nutzungen im Norden und großen Gebäudestrukturen im Süden als Zentrum nur bedingt lesbar. Zwischen den beiden Bereichen ist lediglich ein geringfügiger funktionaler Besatz vorhanden. Einzelne bauliche Lücken und untergenutzte Flächen prägen diesen Bereich. Hier sollte durch Nachverdichtung eine funktionale Stärkung und Entwicklung erfolgen. Dadurch kann auch der städtebauliche Zusammenhang gestärkt werden. Im Bereich der Düsseldorfer Straße sollten zudem zusätzliche Querungsmöglichkeiten für Fußgänger geschaffen werden.

Die perspektivische Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 99).

Karte 99: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Huckingen



10.5 NAHVERSORGUNGSZENTRUM HÜTTENHEIM

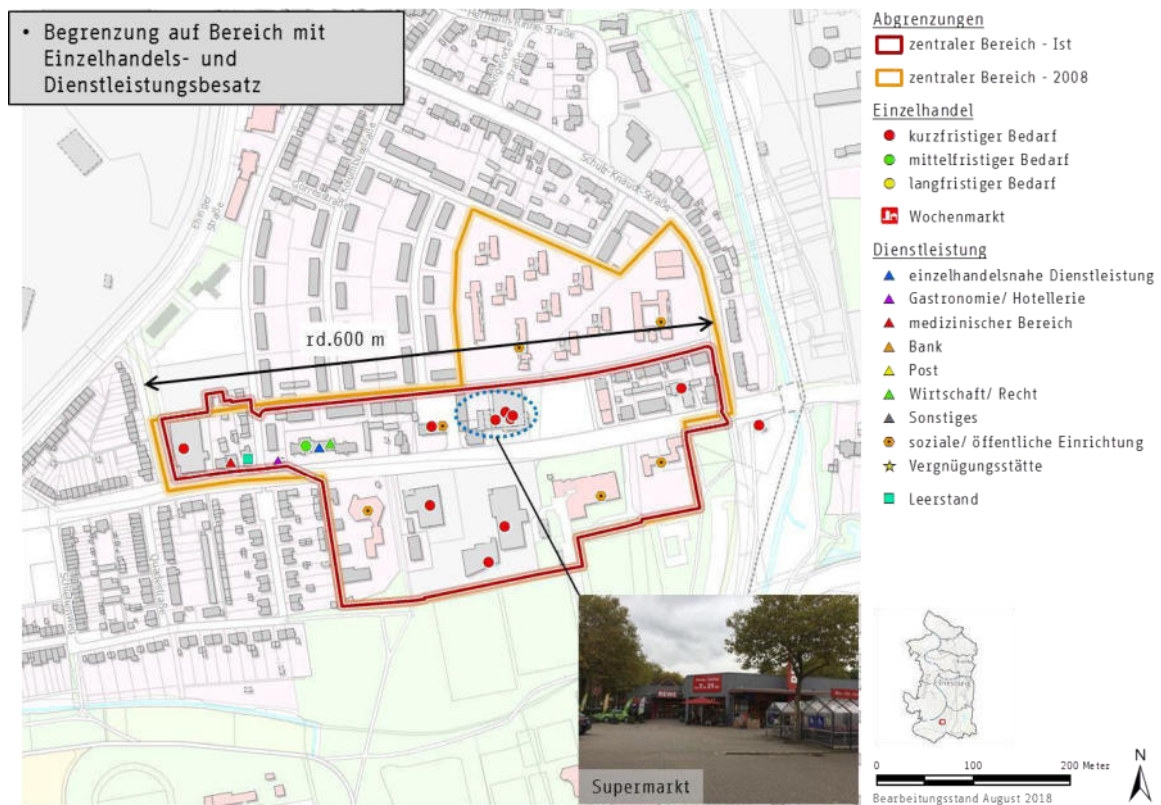
Lage und Abgrenzung

Das Nahversorgungszentrum Hüttenheim befindet sich im Stadtbezirk Süd, im Südosten des Stadtgebietes von Duisburg, nordwestlich des Nahversorgungszentrums Huckingen.

Die Ist-Abgrenzung orientiert sich am vorhandenen Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz. Gegenüber der Abgrenzung von 2008 gehört ein Bereich im Nordosten, bei dem es sich um einen Schulstandort handelt, nicht mehr zum zentralen Versorgungsbereich. Die Abgrenzung wurde ansonsten parzellenscharf angepasst.

Der zentrale Versorgungsbereich erstreckt sich entlang der Mündelheimer Straße im Bereich zwischen der Medefurthstraße im Westen und der Schul-Knaudt-Straße im Osten (vgl. Karte 100).

Karte 100: Ist-Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hüttenheim



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Städtebaulich-funktionale Situation

Insgesamt befinden sich 11 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rd. 5.250 m² innerhalb der Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches (vgl. Tab. 40). Der Angebotsschwerpunkt liegt mit Nahrungs-/ Genussmitteln im kurzfristigen Bedarfsbereich. Im mittel- und langfristigen Bedarfsbereich ist lediglich ein geringfügiges Angebot vorhanden.

Die Gebäudestruktur wird im Nahversorgungszentrum Hüttenheim durch eine überwiegend offene Bauweise geprägt. Dabei handelt es sich auf der nördlichen Straßenseite der Mündelheimer Straße um kleinteilige und großformatige Baukörper. Auf der südlichen Straßenseite prägen v.a. größere Geschäftsgebäude in Einfachbauweise das Zentrum. Die funktionale Dichte ist insgesamt sehr gering, der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz wird immer wieder durch Wohnnutzungen unterbrochen. Auf Grund fehlender Raumkanten und der z.T. den Geschäften vorgelagerten Parkplätzen ist die Lesbarkeit als Zentrum eingeschränkt und es fehlt ein städtebaulicher Zusammenhang. Der Straßenraum ist weitestgehend ungestaltet und die Aufenthaltsqualität ist als gering einzustufen.

Tab. 40: Angebotssituation Nahversorgungszentrum Hüttenheim

	2017	2008
Betriebe	11	8
Verkaufsfläche [m ²]	5.250	3.500
Nahrungs-/ Genussmittel	75%	97%
sonst. kurzfristiger Bedarf	17%	3%
mittelfristiger Bedarf	5%	0%
langfristiger Bedarf	4%	0%

VKF auf 25 m² gerundet; Angaben beziehen sich auf Ist-Abgrenzung 2017

Quelle: eigene Erhebung 2017, Erhebung S+H 2008

Foto 59: Lebensmitteldiscounter



Quelle: eigenes Foto 2017

Foto 60: Supermarkt



Quelle: eigenes Foto 2017

Stärken

- gutes Nahversorgungsangebot mit Supermarkt, Lebensmitteldiscounter, Getränkemarkt, Drogeriemarkt, Bäcker
- keine Leerstände vorhanden

Schwächen

- ÖPNV-Anbindung durch Buslinien
- schwach ausgeprägter Zentrencharakter
- offene Bauweise, geringer städtebaulicher Zusammenhang
- Unterbrechungen durch Wohnnutzungen
- geringe funktionale Dichte

Empfehlungen und perspektivische Abgrenzung

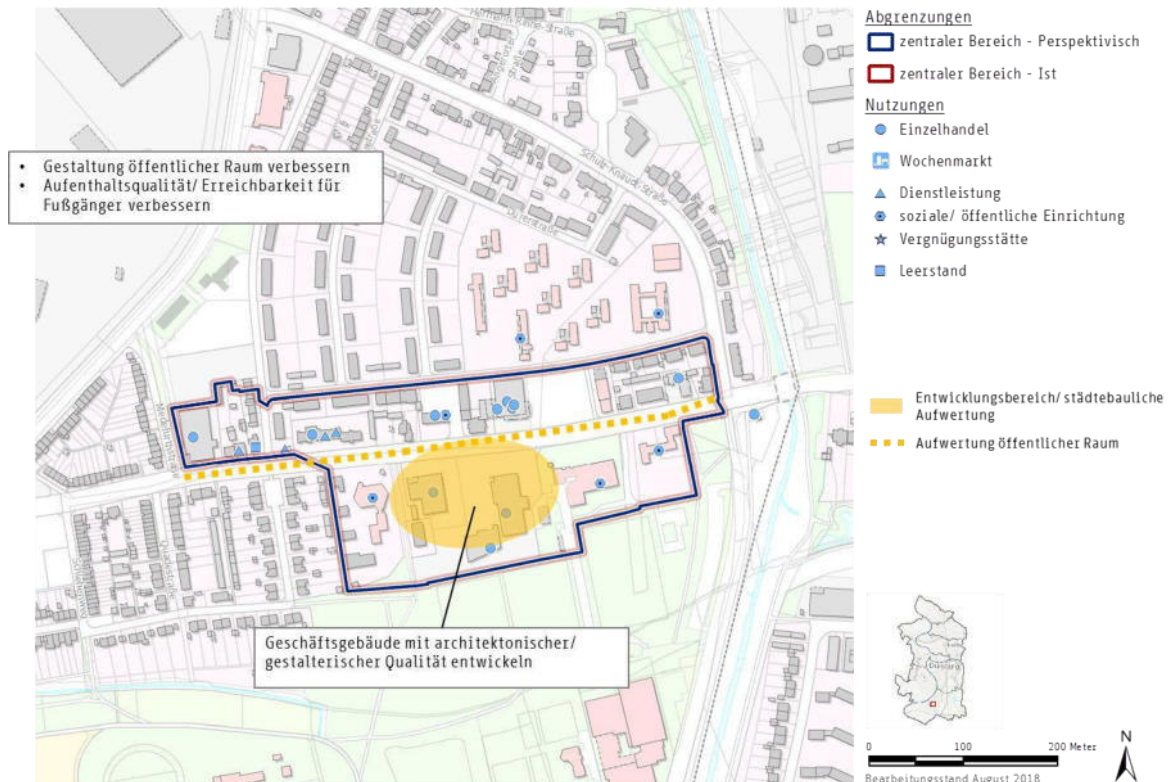
Das Nahversorgungszentrum Hüttenheim weist in Teilen den Charakter eines auto-kundenorientierten Standortes auf. Durch eine Aufwertung des öffentlichen Raumes und eine Straßenraumgestaltung, die auch die Erreichbarkeit für Fußgänger verbessert, sollte die Aufenthaltsqualität insgesamt verbessert werden. Vor allem der süd-



liche Bereich sollte städtebaulich aufgewertet werden. Durch die Entwicklung von Geschäftsgebäuden mit hoher architektonischer und gestalterischer Qualität sollte die Lesbarkeit als Zentrum verbessert werden.

Die perspektivische Abgrenzung entspricht der oben beschriebenen Ist-Abgrenzung (vgl. Karte 101).

Karte 101: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Hüttenheim



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

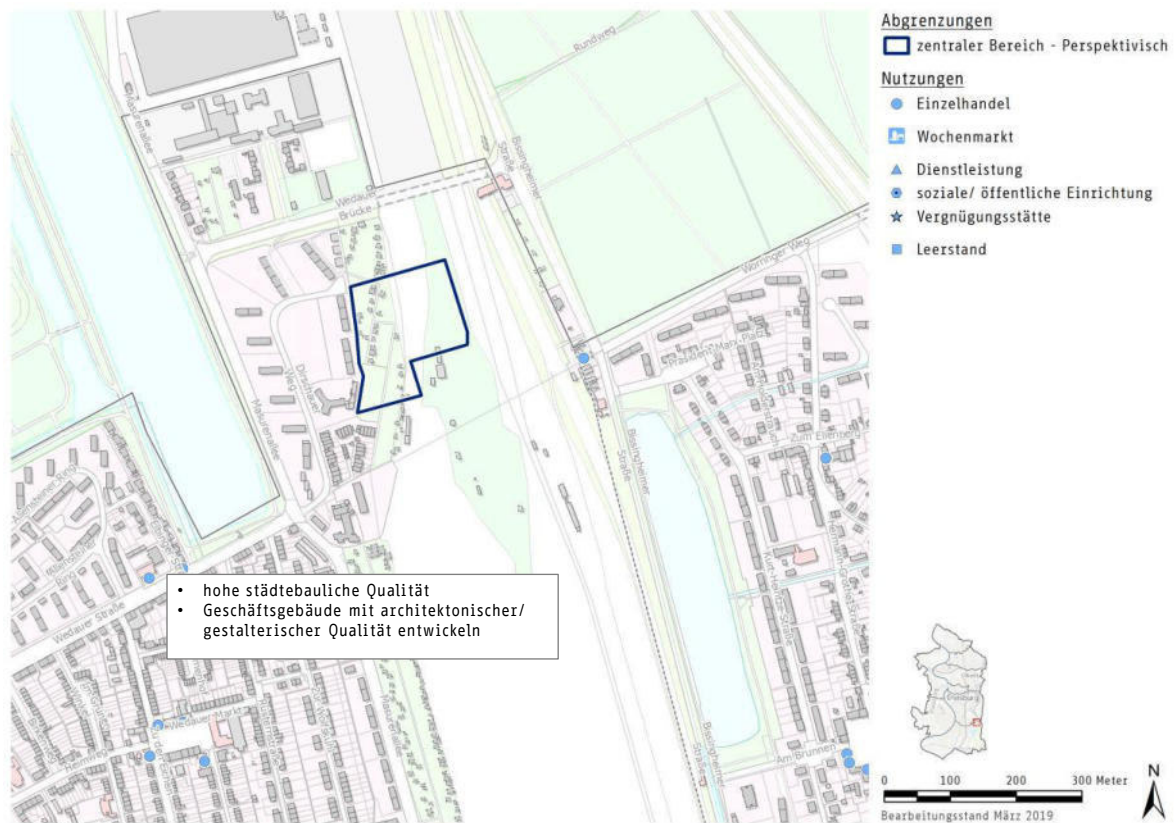
10.6 NAHVERSORGUNGSZENTRUM WEDAU-BISSINGHEIM

Lage und Abgrenzung

Das zukünftige Nahversorgungszentrum befindet sich im Stadtbezirk Süd im Südosten des Duisburger Stadtgebietes an der Stadtgrenze zu Mülheim an der Ruhr. Es soll der Versorgung eines Wohnquartiers zwischen den Stadtteilen Wedau und Bissingheim dienen, das auf einem ehemaligen Bahngelände entstehen soll.

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches wurde entsprechend des im Bebauungsplan festgesetzten Sondergebietes vorgenommen (vgl. Karte 102).

Karte 102: Perspektivische Abgrenzung Nahversorgungszentrum Wedau-Bissingheim



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Es ergibt sich je nach Variante ein Ansiedlungspotenzial zwischen rd. 4.600 bis 5.500 m² Verkaufsfläche, davon rd. 3.300 bis 4.300 m² Nahrungs-/ Genussmittel⁷¹.

Bei der Entwicklung des Bereiches sollte die städtebauliche Qualität im Vordergrund stehen. Es ist auf eine hohe architektonische und gestalterische Qualität der Geschäftsgebäude zu achten.

10.7 SONDERSTANDORT FORSTSTRAßE, KAISERSWERTHER STRAßE

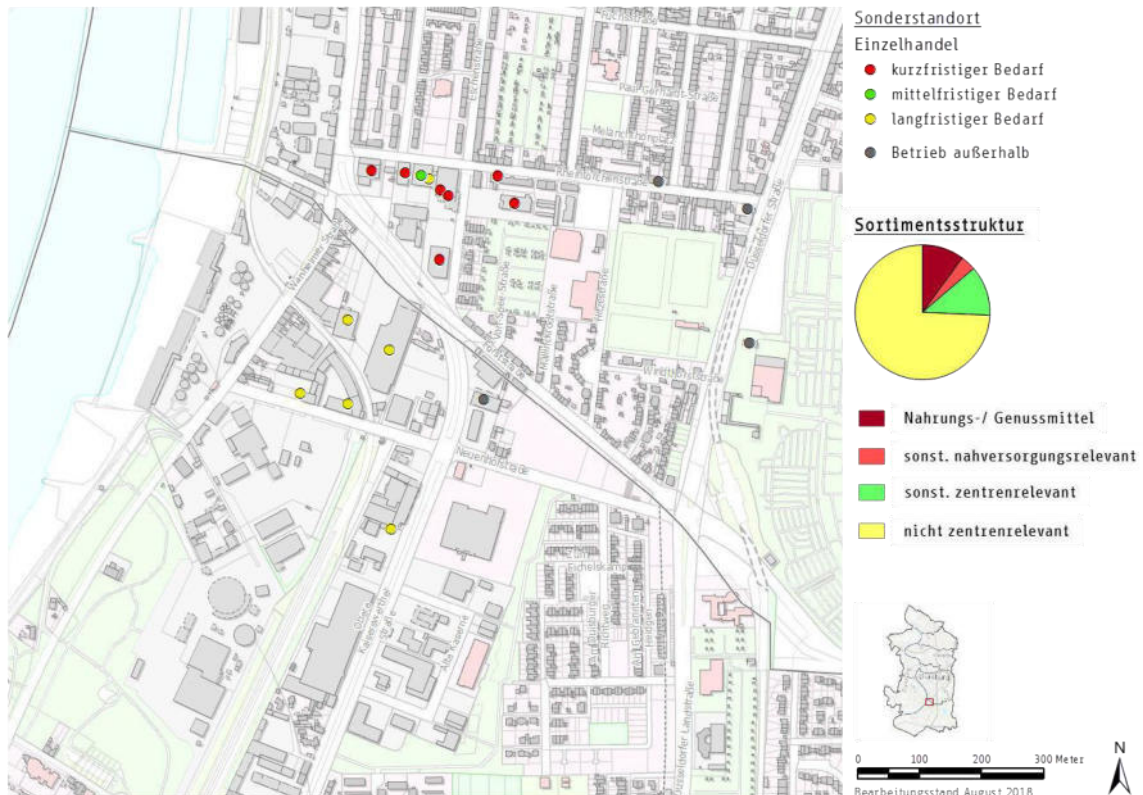
Der Sonderstandort Forststraße, Kaiserswerther Straße befindet sich im Stadtbezirk Süd, südlich des Nebenzentrums Wanheimerort.

⁷¹ Dr. Acocella 2016: Untersuchung der Nahversorgungspotenziale für ein Nahversorgungszentrum für die Duisburger Stadtteile Wedau und Bissingheim



Es sind 14 Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon drei Lebensmittelbetriebe. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 32.450 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (Möbel), der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente liegt bei rd. einem Viertel (vgl. Karte 103).

Karte 103: Sonderstandort Forststraße/ Kaiserswerther Straße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

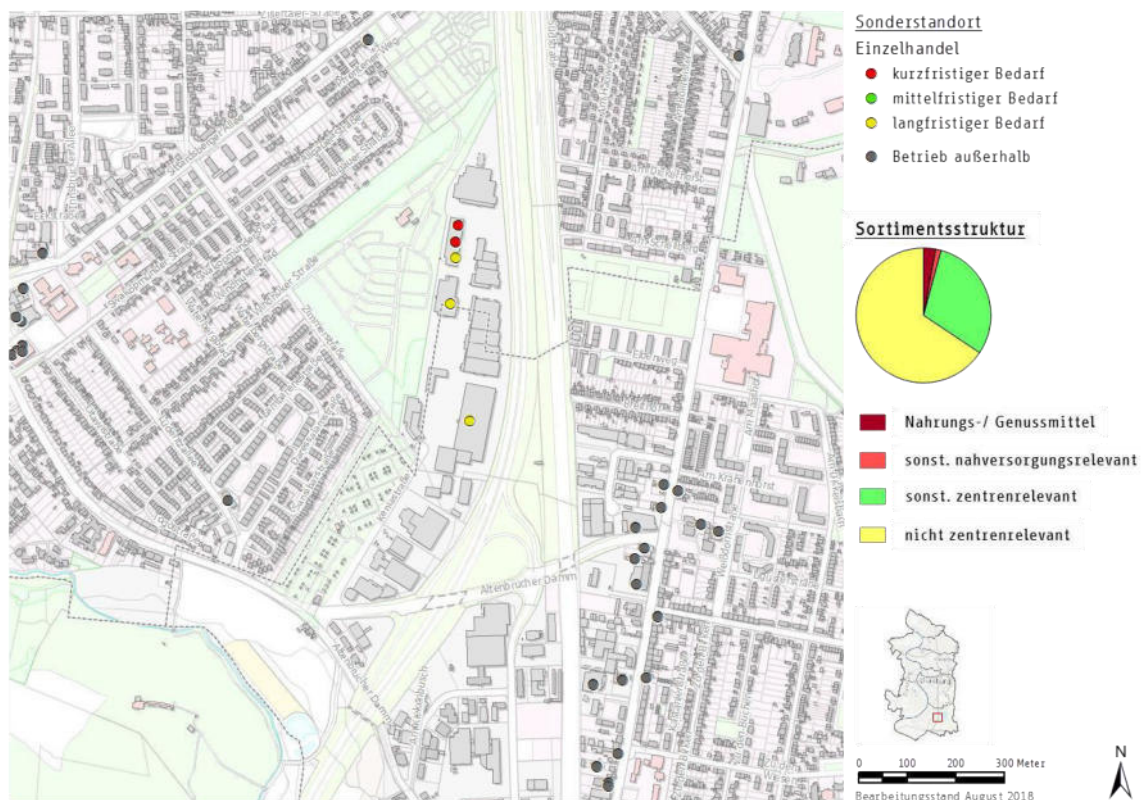
10.8 SONDERSTANDORT KENIASTRASSE

Der Sonderstandort Keniastraße befindet sich im Stadtbezirk Süd, nördlich des Nahversorgungszentrums Großenbaum.

Es sind fünf Einzelhandelsbetriebe vorhanden. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 20.625 m². Der Angebotsschwerpunkt liegt im Bereich der nicht zentrenrelevanten Sortimente (baumarkt-/ gartencenterspezifische Sortimente), mit rd. einem Drittel ist der Anteil der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente jedoch ebenfalls groß (vgl. Karte 104).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 104: Sonderstandort Keniastraße



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg



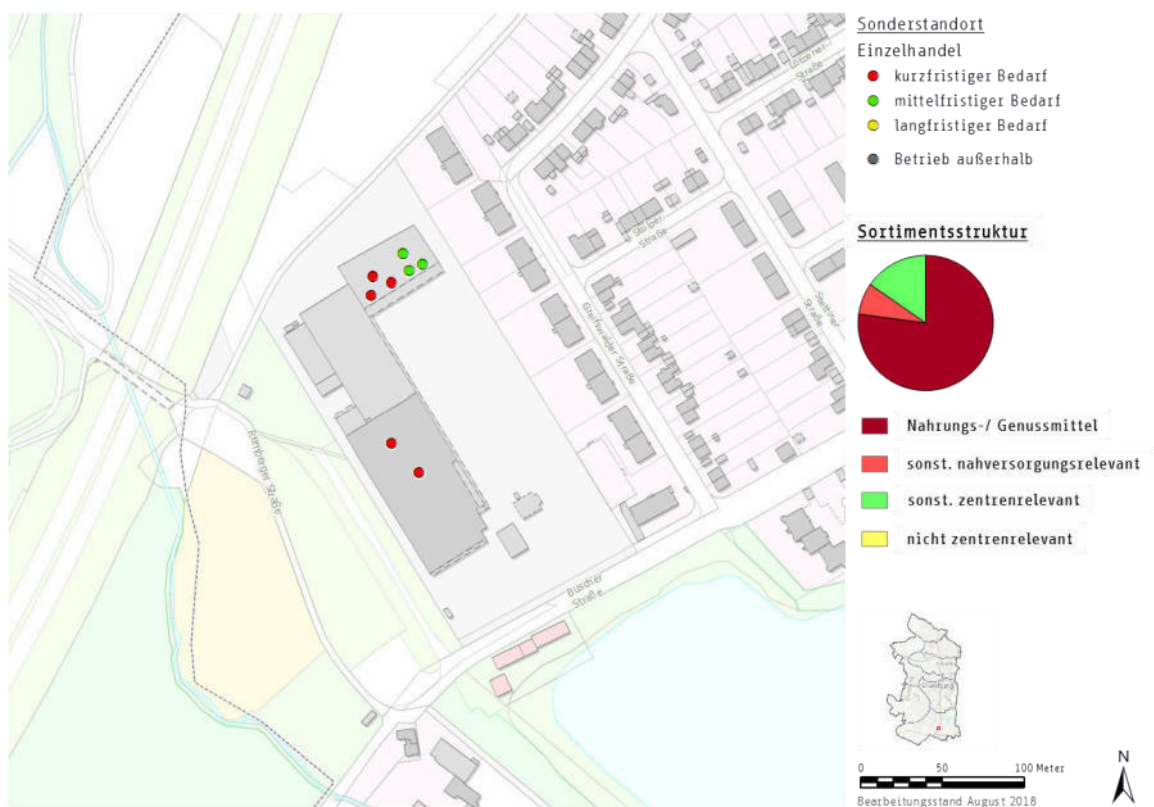
10.9 SONDERSTANDORT BUSCHERSTRASSE

Der Sonderstandort Buscherstraße befindet sich im Stadtbezirk Süd, südwestlich des Nahversorgungszentrums Großenbaum.

Es sind acht Einzelhandelsbetriebe vorhanden, davon ein Lebensmittelbetrieb. Die Gesamtverkaufsfläche beträgt rd. 6.600 m². Es sind mit überwiegend Nahrungs-/ Genussmitteln ausschließlich Angebote im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Angebote vorhanden (vgl. Karte 105).

Eine Weiterentwicklung im Bereich der nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimente kann nur vor dem Hintergrund der (Ausnahme)Regelungen des Landesentwicklungsplanes NRW erfolgen (vgl. Kap. 3.7.3.2 und 3.7.4.2).

Karte 105: Sonderstandort Buscherstraße

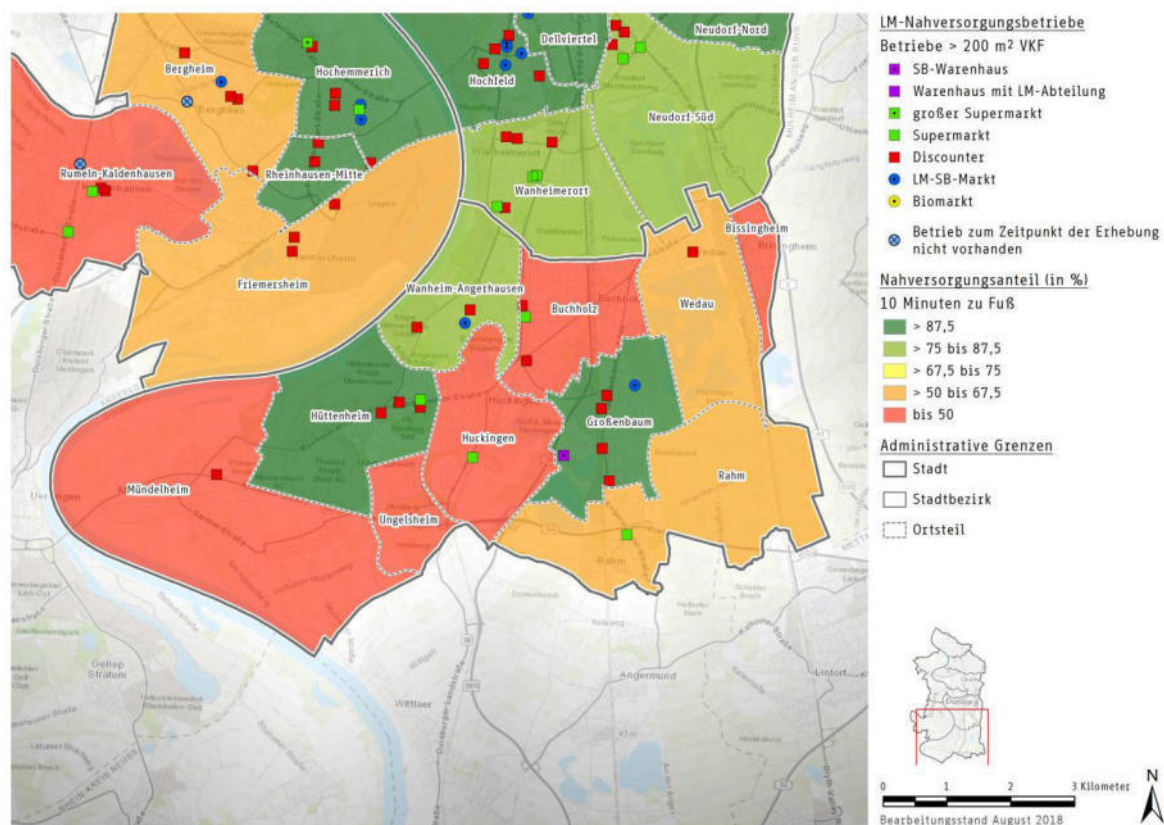


Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg

10.10 NAHVERSORGUNGSSITUATION IM STADTBEZIRK SÜD

Wie bereits in Kap. 3.2.5 beschrieben, sind im Stadtbezirk Süd insgesamt Nahversorgungsanteile im Bereich zwischen 50 und 67,5% zu verzeichnen. Auf der Ebene der Ortsteile zeigt sich ein sehr differenziertes Bild. In den Ortsteilen Großenbaum und Hüttenheim wird mit mehr als 87,5% der höchste Nahversorgungsanteil erreicht. In Wanheim-Angerhausen, Rahm und Wedau liegen die Anteile der Bevölkerung, die zu Fuß innerhalb von 10 Minuten einen Lebensmittelbetrieb mit einem hinreichenden Nahversorgungsangebot erreichen können, im Bereich zwischen 50 und 67,5%. Die kleinsten Nahversorgungsanteile im Bereich unter 50% sind in den Ortsteilen Buchholz, Bissingheim, Huckingen, Mündelheim und Ungelsheim zu verzeichnen (vgl. Karte 106).

Karte 106: Nahversorgungsanteile im Stadtbezirk Süd



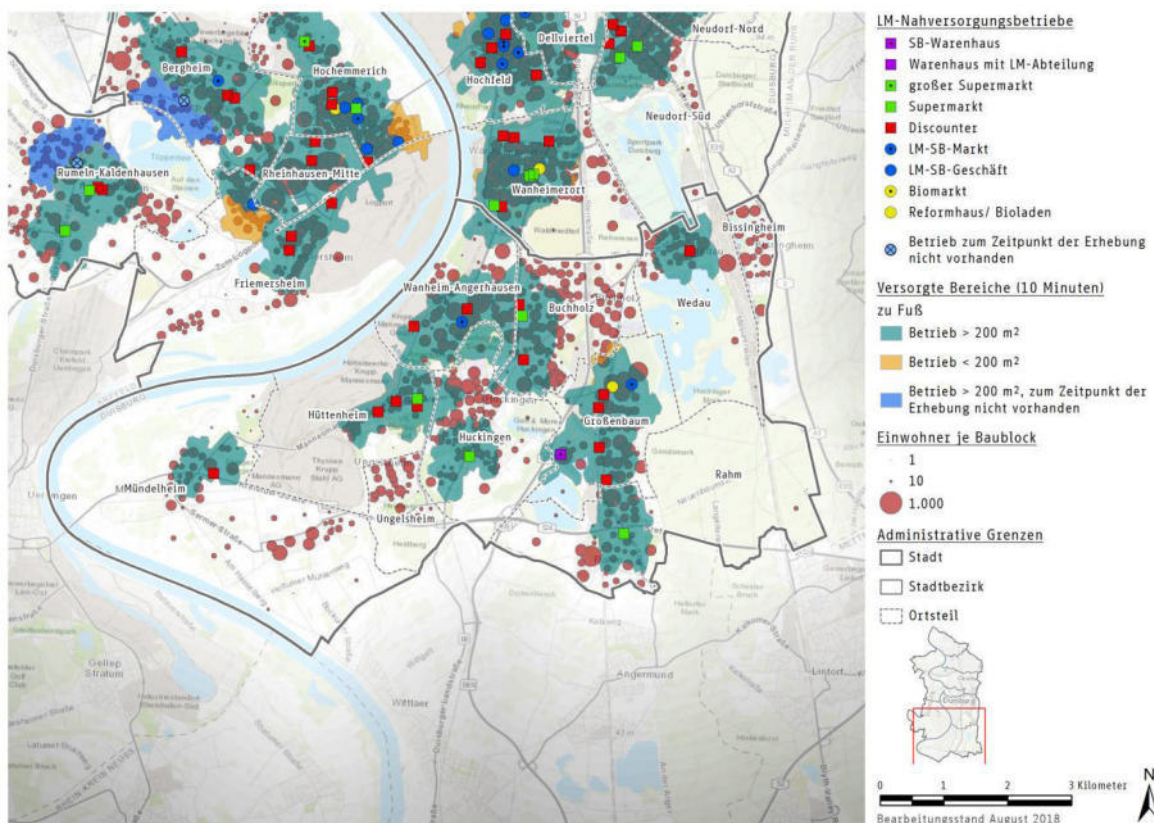
Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

Unterversorgte Bereiche, in denen eine Nahversorgungslücke besteht, sind in verschiedenen Bereichen des Stadtbezirkes Süd festzustellen. Dazu gehören v.a. große



Teile der Wohnsiedlungsbereiche in Buchholz, der nördliche Teil von Huckingen, der östliche Teil von Mündelheim und der westliche Teil von Rahm. In Bissingheim und Ungelsheim ist kein ausreichendes Nahversorgungsangebot vorhanden (vgl. Karte 107). Es handelt sich z.T. um Bereiche mit geringem Bevölkerungsanteil, sodass die Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation vor dem Hintergrund der heutigen Betriebsformen im Lebensmitteleinzelhandel schwierig ist.

Karte 107: Nahversorgungssituation im Stadtbezirk Süd



Quelle: eigene Erhebung 2017; Kartengrundlage: Stadt Duisburg und Esri, HERE, Garmin, Intermap, increment P Corp., GEBCO, USGS, FAO, NPS, NRCAN, GeoBase, IGN, Kadaster NL, Ordnance Survey, Esri Japan, METI, Esri China (Hong Kong), swisstopo, © OpenStreetMap contributors, and the GIS User Community

In den Ortsteilen **Wedau, Bissingheim, Buchholz und Wanheim-Angerhausen** besteht auf Grund der z.T. sehr niedrigen Bindungsquoten im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rein rechnerisch Entwicklungspotenzial für zusätzliche, auch großflächige Lebensmittelangebote. In Wedau und Bissingheim sollte die Entwicklung des perspektivischen zentralen Versorgungsbereiches Wedau-Bissingheim im Vordergrund stehen. In Buchholz sollte die Ansiedlung eines zusätzlichen Lebensmittelbetriebes geprüft werden, da mehr als 8.100 Einwohner fußläufig nicht nahversorgt sind. Dabei sollte jedoch die Sicherung und Entwicklung bestehender Angebote,

insb. auch im zentralen Versorgungsbereich Buchholz im Vordergrund stehen. Auch in Wanheim-Angerhausen besteht im Norden mit mehr als 2.200 unterversorgten Einwohnern ein entsprechendes Potenzial. Die Sicherung und Entwicklung bestehender Angebote sollte jedoch auch hier im Vordergrund stehen.

Im Ortsteil **Großenbaum** besteht bei einer Bindungsquote von rd. 251% im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel kein rechnerischer Entwicklungsspielraum.

In den Ortsteilen **Rahm** und **Huckingen** besteht auf Grund der niedrigen Bindungsquoten im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rein rechnerisch Entwicklungsspielraum für Neuansiedlungen. In beiden Ortsteilen besteht darüber hinaus auch ein ausreichendes Einwohnerpotenzial in den fußläufig unterversorgten Bereichen. Bei möglichen Neuansiedlungen sollten jedoch Beeinträchtigungen der bestehenden Angebote, insb. auch in den zentralen Versorgungsbereichen vermieden werden.

Im Ortsteil **Hüttenheim** ist auf Grund der hohen Bindungsquote im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel von über 400% kein rechnerischer Entwicklungsspielraum vorhanden.

In den Ortsteilen **Ungelsheim** und **Mündelheim** sind auf Grund der niedrigen Bindungsquoten im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel rein rechnerisch Entwicklungsspielräume vorhanden. In beiden Ortsteilen besteht darüber hinaus auch ein ausreichendes Einwohnerpotenzial in den fußläufig unterversorgten Bereichen. Bei möglichen Neuansiedlungen zur Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation sind Beeinträchtigungen der bestehenden Angebote und insb. auch der zentralen Versorgungsbereiche zu vermeiden.

Zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion sollten v.a. das Nebenzentrum Buchholz, die Nahversorgungszentren Großenbaum, Huckingen und Hüttenheim sowie bestehende Nahversorgungsangebote erhalten und gestärkt werden. Neuansiedlungen sollten zunächst in den zentralen Versorgungsbereichen erfolgen und ansonsten nur an integrierten Standorten, die, im Hinblick auf die fußläufige Erreichbarkeit, zu einer Verbesserung der räumlichen Nahversorgungssituation führen (Nahversorgungslücke). Dabei sind Doppelstandorte oder Standorte zwischen Siedlungsbereichen zu vermeiden. Auch vor dem Hintergrund des geringen Verkaufsflächenspielraumes im Bereich Nahrungs-/ Genussmittel (vgl. Kap.3.6.2) wird die Bedeutung der richtigen Standortwahl deutlich. In Bereichen mit geringem Einwohnerpotenzial sollten alternativ auch kleinteilige Lebensmittelanbieter in Betracht gezogen werden.

GLOSSAR

Die **Bindungsquote** bezeichnet das Verhältnis zwischen Umsatz und Kaufkraftpotenzial in einem Gebiet (auch Zentralität genannt). Sie zeigt an, ob per Saldo Kaufkraft zufließt (Quote größer als 100%) oder abströmt (Quote kleiner als 100%). (siehe auch Kaufkraftverbleib). Als "unechte Bindungsquote" wird im vorliegenden Gutachten die Relation des Umsatzes in einem Gebiet (hier im zentralen Versorgungsbe- reich Innenstadt) zur Kaufkraft in einem anderen Gebiet (hier in der Stadt Duis- burg) bezeichnet.

Einzelhandel im engeren Sinne ist der Einzelhandel in Ladengeschäften ohne Apo- theken, den Handel mit Kfz, Brenn-, Kraft- und Schmierstoffen und ohne Bäckereien und Metzgereien (Lebensmittelhandwerk).

Darüber hinaus wurden allerdings auch Lebensmittelhandwerk, Apotheken und Tank- stellenshops, soweit diese überwiegend Sortimente wie der Einzelhandel im enge- ren Sinne - vor allem Nahrungs-/ Genussmittel - führen, in die vorliegende Untersu- chung einbezogen: Diese Angebotsformen wandeln sich zunehmend zu Handelsbe- trieben.

Fachdiscounter sind Einzelhandelsbetriebe, die ein an der Bedarfsmenge je Haus- halt orientiertes schmales und flaches Sortiment, insbesondere von Waren des täg- lichen Bedarfs in Selbstbedienung und ohne Service (Kundendienst) oft zu den nied- rigsten für diese Waren im Einzelhandel geforderten Preisen anbieten.

Fachgeschäfte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein branchenspezifisches oder be- darfsgruppenorientiertes Sortiment in großer Auswahl und in unterschiedlichen Qualitäten und Preislagen mit ergänzenden Dienstleistungen (z.B. Kundendienst) an- bieten.

Fachmärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die ein breites und oft auch tiefes Sorti- ment aus einem Warenbereich, z.B. Bekleidungs-, Schuhfachmarkt, einem Bedarfsbe- reich, z.B. Sport-, Baufachmarkt oder einem Zielgruppenbereich, z.B. Möbel- und Haushaltswarenfachmarkt für design-orientierte Kunden, in übersichtlicher Waren- präsentation bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbieten. Der Standort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder isoliert oder in gewach-



senen und geplanten Zentren. Bei einigen Sortimenten, z.B. Drogeriemarkt, werden überwiegend zentrale Lagen in der Innenstadt gewählt. Die Verkaufsverfahren sind Selbstbedienung und Vorwahl, meist mit der Möglichkeit einer fachlichen und sortimentspezifischen Beratung auf Wunsch der Kundinnen und Kunden.

Eine **integrierte Lage** im Sinne dieser Untersuchung liegt vor, wenn ein Standort städtebaulich eingebunden ist. Wichtig für die Einstufung als integriert ist die umgebende Wohnbebauung. Die Bezeichnung stellt einen Oberbegriff für Innenstadt/ zentrale Versorgungsbereiche und sonstige integrierte Lagen dar.

Als **nicht integrierte Lagen** sind entsprechend sämtliche Standorte zu bezeichnen, die nicht in Zusammenhang mit Wohnbebauung stehen (z.B. Einzelhandelsbetriebe in Gewerbegebieten oder sonstige autokundenorientierte Standorte ohne Zusammenhang mit Wohnbebauung). Aber auch Gewerbegebiete, die mit Wohnbebauung durchsetzt sind, sind diesen Standorten zuzurechnen.

Einzelhandel in **sonstigen integrierten Lagen** ist überall dort vorhanden, wo die Dichte/ Konzentration nicht ausreicht, den entsprechenden Bereich als sonstigen zentralen Versorgungsbereich (vgl. unten) einzustufen. Es handelt sich also um funktional und städtebaulich integrierte Einzelstandorte außerhalb der Innenstadt/ des zentralen Versorgungsbereiches.

Als **Innenstadt/ Ortszentrum** ist das Gebiet einer Gemeinde zu verstehen, in dem sich die bedeutsamen Funktionen konzentrieren. Da für die städtebauliche Begründung für eine begrenzte Zulässigkeit von Einzelhandel der zentrale Versorgungsbereich entscheidend ist, liegt der Schwerpunkt bei der Abgrenzung auf der Konzentration des Einzelhandels. Daneben ist die Konzentration von Angeboten im Dienstleistungsbereich (z.B. Lebensmittelhandwerk, Reisebüros, Reinigungen etc.) von Bedeutung. Neben der Bestandsdichte als wesentlichem Kriterium sind infrastrukturelle und funktionale Zäsuren sowie städtebauliche Merkmale zur Abgrenzung der Innenstadt / des Ortszentrums heranzuziehen. Die Abgrenzung ist damit unabhängig von statistischen oder historischen Bezeichnungen in einer Gemeinde.

Die **Kaufkraft** beschreibt die (nominale) Geldsumme, die einem privaten Haushalt in einem bestimmten Zeitraum zum Verbrauch zur Verfügung steht. Die Kaufkraft wird auf Basis der Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken ermittelt. (s.a. Nachfrage).

Kaufkraftkennziffern stellen Indexzahlen dar, mit deren Hilfe regionale Teilmärkte hinsichtlich ihrer Kaufkraft bewertet werden. Sie ergeben sich aus dem Quotienten der Kaufkraft einer Region und dem entsprechenden gesamtdeutschen Wert. Die BBE Köln prognostiziert auf der Grundlage von Lohn- und Einkommenssteuerstatistiken die (einzelhandelsrelevante) Kaufkraft der Einwohner nach regionalen Gliederungen. Die Kaufkraftkennziffer je Einwohner zeigt, welche Gebietseinheit bei der Pro-Kopf-Kaufkraft über oder unter dem Bundesdurchschnitt (= 100) liegt.

Der **Kaufkraftverbleib** bezeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der in diesem ausgegeben wird. Der **Kaufkraftabfluss** kennzeichnet den Teil der Kaufkraft in einem Gebiet, der außerhalb dieses Gebietes ausgegeben wird. Der **Kaufkraftzufluss** entspricht der Summe aller Kaufkraftanteile, die aus anderen Gebieten dem betrachteten Gebiet zufließen.

Die **Verbleibquote** ergibt sich dadurch, dass der Verbleib in Relation zur Kaufkraft in dem Gebiet gesetzt wird, in dem sie verbleibt.

Der Umsatz in einem Gebiet (U) ergibt sich aus der Kaufkraft in diesem Gebiet (KK), vermindert um Abflüsse in andere Regionen (A), vermehrt um Zuflüsse von außerhalb (Z): $U = KK - A + Z$.

Die am Ort verbleibende Kaufkraft (V) ist die Differenz zwischen vorhandener Kaufkraft und Kaufkraftabflüssen in andere Gebiete: $V = KK - A$.

Entsprechend ergibt sich der Umsatz auch als Summe aus am Ort verbleibender Kaufkraft und Kaufkraftzuflüssen von außerhalb: $U = V + Z$.

Lebensmittelbetriebe:

- LM-SB-Geschäft: Verkaufsfläche bis 200 m²
- LM-SB-Markt: Verkaufsfläche 200 bis 400 m²
- Supermarkt: Verkaufsfläche bis unter 2.500 m²
- großer Supermarkt: Verkaufsfläche 2.500 bis unter 5.000 m²
- SB-Warenhaus: Verkaufsfläche ab 5.000 m²

Die **einzelhandelsrelevante Nachfrage** entspricht dem Teil der Verbrauchsausgaben der privaten Haushalte, der im Einzelhandel ausgegeben wird, d.h. die Nachfrage nach Dienstleistungen wird nicht berücksichtigt. (s.a. Kaufkraft)



Supermärkte sind Einzelhandelsbetriebe, die auf einer Verkaufsfläche von mindestens 400 m² Lebensmittel einschließlich Frischwaren (z.B. Obst, Gemüse, Südfrüchte, Fleisch) und ergänzend Waren des täglichen Bedarfs anderer Branchen vorwiegend in Selbstbedienung anbieten. Nach der amtlichen Statistik hat der Supermarkt höchstens eine Verkaufsfläche von 1.000 m², nach internationalen Panelinstituten von 800 m² und nach der Abgrenzung des Europäischen Handelsinstituts von 1.500 m².

Verbleibquote (s. Kaufkraftverbleib)

Zentraler Versorgungsbereich (s. Innenstadt / Ortszentrum).

Der Begriff des **zentralen Versorgungsbereiches** z.B. im Sinne der §§ 9 (2a) und 34 BauGB *kann mehr* als der Begriff des (einzelhandelsbezogenen) zentralen Bereiches umfassen: Wenn nämlich zentrale Einrichtungen außerhalb des zentralen Bereiches, aber angrenzend an diesen zu finden sind.

In keinem Fall aber kann ein zentraler Versorgungsbereich weniger als den unter Einzelhandelsaspekten abgegrenzten zentralen Bereich umfassen.

Umgekehrt *muss nicht* jeder zentrale Bereich einen zentralen Versorgungsbereich darstellen. Dies ist insbesondere dann der Fall, wenn die über den Nahbereich hinausreichende Versorgungsfunktion nicht (umfassend) erfüllt ist.

Auch bei der Abgrenzung von zentralen Versorgungsbereichen kommt dem Einzelhandel (als einer zentralen Einrichtung) herausgehobene Bedeutung zu - aber allein die Tatsache einer Konzentration von Einzelhandel reicht nicht aus, einen zentralen Versorgungsbereich zu begründen⁷¹.

⁷¹ Vgl. hierzu BVerwG: Urteil vom 11.10.2007, Az. 4 C 7/07.

ANHANG

Tab. A - 1: Betriebe nach Größenklassen in der Stadt Duisburg: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
< 50 m ²	853	38,9%	20.725	3,2%
50 bis 100 m ²	606	27,6%	41.050	6,3%
101 bis 200 m ²	241	11,0%	35.525	5,4%
201 bis 400 m ²	157	7,2%	47.450	7,3%
401 bis 800 m ²	172	7,8%	104.825	16,1%
801 bis 2.000 m ²	121	5,5%	132.950	20,4%
> 2.000 m ²	45	2,1%	270.325	41,4%
Gesamt	2.195	100,0%	652.850	100,0%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung 2017

Tab. A - 2: Betriebe nach Größenklassen im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt Duisburg: Anzahl und Verkaufsfläche

VKF in m ²	Anzahl	Anteil	VKF in m ² ¹⁾	Anteil
< 50 m ²	48	15,9%	1.575	1,6%
50 bis 100 m ²	124	41,2%	8.350	8,2%
101 bis 200 m ²	62	20,6%	9.250	9,1%
201 bis 400 m ²	26	8,6%	7.700	7,6%
401 bis 800 m ²	18	6,0%	10.325	10,1%
801 bis 2.000 m ²	15	5,0%	18.700	18,4%
> 2.000 m ²	8	2,7%	45.775	45,0%
Gesamt	301	100,0%	101.675	100,0%

¹⁾: Werte auf 25 m² gerundet

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung 2017



Tab. A - 3: Einzelhandelssituation in der Stadt Duisburg

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	Bindungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	166.725	997,1	944,8	106%
Lebensmittelhandwerk	5.975	78,4	130,5	60%
Drogerie/ Parfümerie	24.825	114,0	116,2	98%
Apotheke	5.150	329,4	338,3	97%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	8.775	35,2	35,2	100%
Blumen/ Zoo	27.300	57,2	53,2	107%
kurzfristiger Bedarf	238.775	1.611,3	1.618,3	100%
Bekleidung und Zubehör	87.800	242,6	255,2	95%
Schuhe, Lederwaren	16.875	47,3	64,2	74%
Sport/ Freizeit	10.075	28,3	49,5	57%
Spielwaren	12.875	40,4	60,0	67%
Bücher	4.225	18,3	42,1	43%
GPK, Geschenke, Hausrat	41.875	41,3	30,5	135%
Haus-/ Heimtextilien	10.400	20,2	34,2	59%
mittelfristiger Bedarf	184.175	438,3	535,6	82%
Uhren/ Schmuck	4.675	32,3	31,9	101%
Foto/ Optik	7.675	43,9	37,2	118%
Medien	15.975	125,6	152,7	82%
Elektro/ Leuchten	17.025	56,8	77,3	73%
Teppiche, Bodenbeläge	15.150	19,2	15,9	121%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	89.175	135,3	192,9	70%
Möbel	63.700	120,7	138,2	87%
Sonstiges	16.500	115,1	105,9	109%
langfristiger Bedarf	229.900	648,8	752,0	86%
Summe	652.850	2.698,5	2.905,9	93%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH; www.handelsdaten.de et al.; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IfH Köln (2017); eigene Berechnungen

Tab. A - 4: Einzelhandelssituation im zentralen Versorgungsbereich Innenstadt: VKF (in m²), Umsatz und Kaufkraft (Gesamtstadt) (je in Mio. €) sowie "unechte Bindungsquoten"

Sortimente	Verkaufsfläche in m ²	Umsatz in Mio. €	Kaufkraft in Mio. €	"unechte" Bin- dungsquote
Nahrungs-/ Genussmittel	5.375	26,9	944,8	3%
Lebensmittelhandwerk	475	4,8	130,5	4%
Drogerie/ Parfümerie	4.125	20,8	116,2	18%
Apotheke	525	27,2	338,3	8%
PBS/ Zeitungen, Zeitschriften	1.675	4,9	35,2	14%
Blumen/ Zoo	525	1,0	53,2	2%
kurzfristiger Bedarf	12.725	85,5	1618,3	5%
Bekleidung und Zubehör	42.375	121,4	255,2	48%
Schuhe, Lederwaren	7.900	22,2	64,2	35%
Sport/ Freizeit	3.075	8,3	49,5	17%
Spielwaren	3.625	10,0	60,0	17%
Bücher	2.650	11,4	42,1	27%
GPK, Geschenke, Hausrat	11.875	11,2	30,5	37%
Haus- und Heimtextilien	1.725	2,8	34,2	8%
mittelfristiger Bedarf	73.225	187,3	535,6	35%
Uhren/ Schmuck	2.625	18,6	31,9	58%
Foto/ Optik	2.350	13,5	37,2	36%
Medien	4.375	35,3	152,7	23%
Elektro/ Leuchten	2.675	9,9	77,3	13%
Teppiche, Bodenbeläge	0	0,0	15,9	0%
baumarkt-/ gartencenterspezif.	325	0,5	192,9	0%
Möbel	2.125	3,9	138,2	3%
Sonstiges	1.300	4,2	105,9	4%
langfristiger Bedarf	15.750	85,9	752,0	11%
Summe	101.675	358,7	2905,9	12%

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet; durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung 2017; IfH; www.handelsdaten.de et al.; IT.NRW; Statistisches Bundesamt; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen



**Tab. A - 5: Einzelhandelsangebot in der Stadt Duisburg nach Lage:
Verkaufsfläche auf 25 m² gerundet**

Sortimente	ZVB Innen- stadt	Nebenzen- tren	Nahversor- gungszent- ren	sonstig integriert	nicht inte- griert	Gesamt
Nahrungs-/ Genussmittel	5.375	25.325	36.625	63.225	36.150	166.725
Lebensmittelhandwerk	475	1.200	1.375	2.650	325	5.975
Drogerie/ Parfümerie	4.125	6.950	5.225	4.625	3.925	24.825
Apotheke	525	1.725	1.225	1.500	175	5.150
PBS/ Zeitungen, Zeit- schriften	1.675	2.150	1.300	1.925	1.725	8.775
Blumen/ Zoo	525	1.725	2.200	8.725	14.150	27.300
kurzfristiger Bedarf	12.725	39.050	47.925	82.650	56.400	238.775
Bekleidung und Zubehör	42.375	23.325	9.275	5.875	6.925	87.800
Schuhe, Lederwaren	7.900	4.925	1.700	850	1.525	16.875
Sport/ Freizeit	3.075	900	1.050	2.875	2.200	10.075
Spielwaren	3.625	3.025	575	1.500	4.150	12.875
Bücher	2.650	800	175	400	225	4.225
GPK, Geschenke, Hausrat	11.875	10.100	5.150	4.775	9.950	41.875
Haus- und Heimtextilien	1.725	1.950	775	1.225	4.750	10.400
mittelfristiger Bedarf	73.225	44.975	18.700	17.550	29.725	184.175
Uhren/ Schmuck	2.625	1.175	650	200	25	4.675
Foto/ Optik	2.350	2.850	1.425	350	700	7.675
Medien	4.375	5.750	1.375	1.275	3.225	15.975
Elektro/ Leuchten	2.675	3.825	900	2.725	6.900	17.025
Teppiche, Bodenbeläge	0	300	475	6.050	8.350	15.150
baumarkt-/ gartencenter- spezif.	325	1.100	550	19.750	67.450	89.175
Möbel	2.125	3.575	1.850	8.725	47.425	63.700
Sonstiges	1.300	2.725	1.875	6.100	4.525	16.500
langfristiger Bedarf	15.750	21.325	9.125	45.150	138.600	229.900
Summe	101.675	105.350	75.750	145.325	224.725	652.850

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: eigene Erhebung 2017



Tab. A - 6: Kaufkraftpotenzial nach Sortimenten 2020 und 2030 in Mio. €

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		921,1	953,8	894	1.033
Drogerie/ Parfümerie		115,4	119,5	112	129
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		34,6	35,8	34	39
Blumen/ Zoo		51,8	53,7	50	58
kurzfristiger Bedarf		1.122,9	1.162,8	1.090	1.259
Bekleidung und Zubehör		253,4	262,4	246	284
Schuhe/ Lederwaren		62,5	64,7	61	70
Sport/ Freizeit		49,7	51,4	48	56
Spielwaren		60,1	62,3	58	67
Bücher		41,4	42,9	40	46
GPK/ Geschenke/ Hausrat		29,4	30,4	29	33
Haus-/ Heimtextilien		33,3	34,4	32	37
mittelfristiger Bedarf		529,8	548,6	514	594
Uhren/ Schmuck		31,7	32,8	31	36
Foto/ Optik		36,9	38,2	36	41
Medien		148,7	154,0	144	167
Elektro/ Leuchten		76,0	78,7	74	85
Teppiche, Bodenbeläge		15,3	15,8	15	17
baumarkt-/ gartencenterspezif.		189,7	196,4	184	213
Möbel		141,3	146,3	137	158
Sonstiges		104,2	107,9	101	117
langfristiger Bedarf		743,8	770,2	722	834
Summe		2.396,5	2.481,6	2.326	2.688

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

durch Rundungen kann es zu Abweichungen der Summen kommen

Quelle: Stadt Duisburg; IT.NRW; IFH Köln (2017); eigene Berechnungen



Tab. A - 7: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Status-quo-Prognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	11.125
Drogerie/ Parfümerie		---	450	---	2.150
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	75	---	675
Blumen/ Zoo		---	---	---	1.775
kurzfristiger Bedarf		0	525	0	15.725
Bekleidung und Zubehör		---	1.600	---	7.625
Schuhe/ Lederwaren		---	---	---	1.100
Sport/ Freizeit		25	275	---	975
Spielwaren		50	375	---	1.250
Bücher		---	25	---	325
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	2.275
Haus-/ Heimtextilien		---	---	---	675
mittelfristiger Bedarf		75	2.275	0	14.225
Uhren/ Schmuck		---	75	---	400
Foto/ Optik		---	150	---	675
Medien		---	---	---	1.050
Elektro/ Leuchten		---	150	---	1.300
Teppiche, Bodenbeläge		---	---	---	825
baumarkt-/ gartencenterspezif.		---	725	---	6.775
Möbel		1.450	3.100	---	7.575
Sonstiges		---	125	---	1.250
langfristiger Bedarf		1.450	4.325	0	19.850
Summe		1.525	7.125	0	49.800

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 8: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Entwicklungsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	11.125
Drogerie/ Parfümerie		---	575	---	2.675
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	75	---	675
Blumen/ Zoo		---	---	---	1.775
kurzfristiger Bedarf		0	650	0	16.250
Bekleidung und Zubehör		450	2.675	1.225	12.550
Schuhe/ Lederwaren		400	825	2.600	5.075
Sport/ Freizeit		775	1.025	2.825	4.450
Spielwaren		375	700	1.075	2.850
Bücher		75	175	425	1.025
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	2.275
Haus-/ Heimtextilien		350	625	2.100	3.700
mittelfristiger Bedarf		2.425	6.025	10.250	31.925
Uhren/ Schmuck		---	75	---	400
Foto/ Optik		---	150	---	675
Medien		350	775	2.400	4.725
Elektro/ Leuchten		600	1.025	2.900	5.425
Teppiche, Bodenbeläge		---	---	---	825
baumarkt-/ gartencenterspezif.		4.250	6.625	20.100	34.000
Möbel		3.625	5.325	8.675	17.875
Sonstiges		---	125	---	1.250
langfristiger Bedarf		8.825	14.100	34.075	65.175
Summe		11.250	20.775	44.325	113.350

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Entwicklungsspielraum

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 9: Verkaufsflächenentwicklungsspielraum bis 2030 bei Wettbewerbsprognose
- Angaben in m², auf 25 m² gerundet

Sortiment	Jahr	2020		2030	
		untere Var.	obere Var.	untere Var.	obere Var.
Nahrungs-/ Genussmittel		---	---	---	---
Drogerie/ Parfümerie		---	---	---	---
PBS/ Zeitungen/ Zeitschriften		---	---	---	---
Blumen/ Zoo		---	---	---	---
kurzfristiger Bedarf		0	0	0	0
Bekleidung und Zubehör		---	500	---	2.525
Schuhe/ Lederwaren		---	350	650	2.875
Sport/ Freizeit		450	725	1.525	3.000
Spielwaren		50	375	---	1.275
Bücher		---	75	---	500
GPK/ Geschenke/ Hausrat		---	---	---	---
Haus-/ Heimtextilien		50	325	850	2.275
mittelfristiger Bedarf		550	2.350	3.025	12.450
Uhren/ Schmuck		---	---	---	---
Foto/ Optik		---	---	---	---
Medien		---	325	550	2.650
Elektro/ Leuchten		125	550	900	3.200
Teppiche, Bodenbeläge		---	---	---	---
baumarkt-/ gartencenterspezif.		1.650	3.950	9.175	21.675
Möbel		1.900	3.550	1.425	9.725
Sonstiges		---	---	---	---
langfristiger Bedarf		3.675	8.375	12.050	37.250
Summe		4.225	10.725	15.075	49.700

PBS = Papier/ Bürobedarf/ Schreibwaren, GPK = Glas/ Porzellan/ Keramik

---: rechnerisch negativer Bedarf

Quelle: eigene Berechnungen



Tab. A - 10: Vorschlag für die neue "Sortimentsliste Duisburg" mit Bezeichnungen nach Klassifikation der Wirtschaftszweige 2008

Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Augenoptik	47.78.1	Augenoptiker
Bekleidung/ Wäsche	47.71	Einzelhandel mit Bekleidung
Bettwaren	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien
Bücher	47.61	Einzelhandel mit Büchern
	47.79.2	Antiquariate
Computer (PC-Hardware und -Software)	47.41	Einzelhandel mit Datenverarbeitungsgeräten, peripheren Geräten und Software
Elektrokleingeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (NUR: Einzelhandel mit Elektrokleingeräten einschließlich Näh- und Strickmaschinen)
Foto- und optische Erzeugnisse und Zubehör	47.78.2	Einzelhandel mit Foto- und optischen Erzeugnissen (ohne Augenoptiker)
Glas/ Porzellan/ Keramik	47.59.2	Einzelhandel mit keramischen Erzeugnissen und Glaswaren
Haus-/ Bett-/ Tischwäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (darunter NUR: Einzelhandel mit Haus- und Tischwäsche, z.B. Hand-, Bade- und Geschirrtücher, Tischdecken, Stoffservietten, Bettwäsche)
Hausrat	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Hausrat aus Holz, Metall und Kunststoff, z.B. Besteck und Tafelgeräte, Koch- und Bratgeschirr, nicht elektrische Haushaltsgeräte, sowie Einzelhandel mit Haushaltsartikeln und Einrichtungsgegenständen a. n. g.)
Heimtextilien/ Gardinen	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Vorhängen und Gardinen)
	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (daraus NUR: Einzelhandel mit Dekorations- und Möbelstoffen, dekorativen Decken und Kissen, Stuhl- und Sesselauflagen u.Ä.)



Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Zentrenrelevante Sortimente		
Kurzwaren/ Schneidereibedarf/ Handarbeiten, Meterware für Bekleidung und Wäsche	aus 47.51	Einzelhandel mit Textilien (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 Strickereien)
Medizinische und orthopädische Geräte	47.74	Einzelhandel mit medizinischen und orthopädischen Artikeln
Musikinstrumente und Musikalien	47.59.3	Einzelhandel mit Musikinstrumenten und Musikalien
Papier/ Büroartikel/ Schreibwaren, Künstler-/ Bastelbedarf	47.62.2	Einzelhandel mit Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikeln
Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (NUR: Einzelhandel mit Parfüm)
Schuhe, Lederwaren	47.72	Einzelhandel mit Schuhen und Lederwaren
Spielwaren	47.65	Einzelhandel mit Spielwaren
Sportart. inkl. Sportbekleidung/ -schuhe und Campingartikel	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (ohne Campingmöbel, Anglerbedarf und Boote)
Telekommunikationsartikel	47.42	Einzelhandel mit Telekommunikationsgeräten
Uhren/ Schmuck	47.77	Einzelhandel mit Uhren und Schmuck
Unterhaltungselektronik inkl. Medien	47.43	Einzelhandel mit Geräten der Unterhaltungselektronik
	47.63	Einzelhandel mit bespielten Ton- und Bildträgern
Waffen/ Jagdbedarf/ Angeln	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Waffen und Munition)
	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Anglerbedarf)
Wohneinrichtungsbedarf, Bilder/ Poster/ Bilderrahmen/ Kunstgegenstände	47.78.3	Einzelhandel mit Kunstgegenständen, Bildern, kunstgewerblichen Erzeugnissen, Briefmarken, Münzen und Geschenkartikeln
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Einzelhandel mit Holz-, Kork-, Korb- und Flechtwaren)



Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Nahversorgungsrelevante Sortimente		
Schnittblumen	aus 47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (NUR: Schnittblumen)
Drogerie, Kosmetik/ Parfümerie	47.75	Einzelhandel mit kosmetischen Erzeugnissen und Körperpflegemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Parfüm)
Nahrungs-/ Genussmittel	47.2	Einzelhandel mit Nahrungs- und Genussmitteln, Getränken und Tabakwaren (in Verkaufsräumen)
Pharmazeutische Artikel	47.73	Apotheken
Tierfutter	aus 47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (NUR: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)
Zeitungen/ Zeitschriften	47.62.1	Einzelhandel mit Zeitschriften und Zeitungen
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Baumarkt-Sortiment im engeren Sinne	47.52	Einzelhandel mit Metallwaren, Anstrichmitteln, Bau- und Heimwerkerbedarf (daraus NICHT: Einzelhandel mit Rasenmähern)
	aus 47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (NUR: Einzelhandel mit Tapeten und Fußbodenbelägen)
	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen (daraus NUR: Einzelhandel mit Sicherheitssystemen wie Verriegelungseinrichtungen und Tresore)
	aus 47.78.9	Sonstiger Einzelhandel a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Heizöl, Flaschengas, Kohle und Holz)
Boote und Zubehör	aus 47.64.2	Einzelhandel mit Sport- und Campingartikeln (NUR: Boote)
Elektrogroßgeräte	aus 47.54	Einzelhandel mit elektrischen Haushaltsgeräten (daraus NUR: Einzelhandel mit Elektrogroßgeräten)
Fahrräder und Zubehör	47.64.1	Einzelhandel mit Fahrrädern, Fahrradteilen und -zubehör
Gartenartikel	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (daraus NUR: Koch- und Bratgeschirr für den Garten)
	aus 47.52.1	Einzelhandel mit Metall- und Kunststoffwaren a. n. g. (daraus NUR: Rasenmäher, Eisenwaren und Spielgeräte für den Garten)



Sortimentsbezeichnung	Nr. nach WZ 2008	Bezeichnung nach WZ 2008
Leuchten/ Lampen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR: Einzelhandel mit Leuchten/ Lampen)
Nicht zentrenrelevante Sortimente		
Kfz-Zubehör	45.32	Einzelhandel mit Kraftwagenanteilen und -zubehör
	45.40	Handel mit Krafträdern, Kraftradteilen und -zubehör (daraus NUR: Einzelhandel mit Teilen und Zubehör für Krafträder)
Kinderwagen	aus 47.59.9	Einzelhandel mit Haushaltsgegenständen a. n. g. (NUR Einzelhandel mit Kinderwagen)
Möbel	47.59.1	Einzelhandel mit Wohnmöbeln
	47.79.1	Einzelhandel mit Antiquitäten und antiken Teppichen
Pflanzen/ Samen	47.76.1	Einzelhandel mit Blumen, Pflanzen, Sämereien und Düngemitteln (daraus NICHT: Einzelhandel mit Schnittblumen)
Teppiche	47.53	Einzelhandel mit Vorhängen, Teppichen, Fußbodenbelägen und Tapeten (daraus NUR: Einzelhandel mit Teppichen, Brücken und Läufern)
Zoologischer Bedarf und lebende Tiere	47.76.2	Einzelhandel mit zoologischem Bedarf und lebenden Tieren (daraus NICHT: Einzelhandel mit Futtermitteln für Haustiere)