



Stadt Dorsten  
Der Bürgermeister



## Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten

---

Beiträge zur Stadtplanung

Der Bürgermeister - Techn. Dezernat  
Planungs- und Umweltamt 2021

---

## **Impressum**

Herausgeber: Stadt Dorsten  
Der Bürgermeister  
Planungs- und Umweltamt  
Stadtplanungsabteilung

Bearbeitung: Volker Deutsch

Layout: Robin Ihle

Fotos: Stadt Dorsten, Hans Blossey, Guido Bludau, Detlev Wischerhoff

Druck: Verwaltungsdruckerei

Dorsten, im April 2021

---

## **Inhaltsverzeichnis**

<b>1. Ausgangslage und Aufgabenstellung</b>	Seite 5
<b>2. Übergeordnete Rahmenbedingungen</b>	Seite 8
2.1 Bevölkerungsentwicklung	
2.2 Entwicklungstendenzen im Einzelhandel	
2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung	
<b>3. Aktuelle Situation des Dorstener Einzelhandels</b>	Seite 14
3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung	
3.2 Eckdaten des Dorstener Einzelhandelsbestands	
3.3 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenziale	
3.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Dorsten	
<b>4. Ziele der Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dorsten</b>	Seite 25
4.1 Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion	
4.2 Stärkung der Einzelhandelszentralität der Innenstadt	
4.3 Erhalt und Stärkung der Neben- und Nahversorgungszentren	
4.4 Sicherung der Nahversorgung	
4.5 Vorhaltung ausgewählter Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe	
<b>5. Zentrale Versorgungsbereiche</b>	Seite 27
5.1 Begriff, Vorgaben und Vorgehensweise in Dorsten	
5.2 Zentrenhierarchie der Stadt Dorsten	
5.3 Beschreibung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche in der Stadt Dorsten	
<b>6. Nahversorgung</b>	Seite 63

---

## **7. Fachmarktzentren**

Seite 66

- 7.1 Planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels
- 7.2 Abgrenzung von Fachmarktstandorten

## **8. Sortimentsliste der Stadt Dorsten („Dorstener Liste“)**

Seite 68

- 8.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente
- 8.2 Zentrenrelevante Sortimente
- 8.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

## **9. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Dorsten**

Seite 71

## **10. Städtebauliche und gestalterische Empfehlungen für Verbraucher- und Lebensmittelmärkte**

Seite 72

## **11. Kartenwerk / Quellenverzeichnis**

Seite 74

## 1. AUSGANGSLAGE UND AUFGABENSTELLUNG

Im Jahr 2007 legte die Stadt Dorsten erstmals eine durch die (damalige) CIMA Stadtmarketing GmbH erarbeitete handelswirtschaftliche Untersuchung und Bewertung der lokalen Einzelhandelsstruktur vor. Im Zuge des von der Stadt Dorsten praktizierten zweistufigen Erarbeitungsverfahrens flossen die gutachterlichen Ergebnisse und Einschätzungen in ein von der Stadt Dorsten aus dem Gutachten abgeleitetes „Städtebauliches Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten“ (kurz: Einzelhandels-Steuerungskonzept) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 Baugesetzbuch (BauGB) ein. Dieses Einzelhandelskonzept wurde 2009 vom Rat der Stadt Dorsten beschlossen.

2013 wurde die Datenbasis neu erhoben und die Einzelhandelsstruktur neu bewertet. Das aus dieser Fortschreibung des handelswirtschaftlichen Gutachtens von 2007 entwickelte Einzelhandelskonzept wurde nach ausführlicher Diskussion in den politischen Gremien Anfang 2018 vom Rat beschlossen. Aufgrund zwischenzeitlich geänderter Rahmenbedingungen, einer überholten Datenbasis sowie unter anderem der zunehmenden Bedeutung des Online-Handels beauftragte der Umwelt- und Planungsausschuss parallel zu seinem Beschluss des Einzelhandelskonzeptes dessen zeitnahe Fortschreibung.

Die an die Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, beauftragte und Ende 2018 vorgelegte Fortschreibung der handelswirtschaftlichen Bewertung der Einzelhandelsstruktur bildete die Grundlage zur Erarbeitung des vorliegenden Einzelhandels-(Steuerungs-)konzeptes. Dieser 2019 vorgelegte Konzeptentwurf wurde nach erfolgter Öffentlichkeitsbeteiligung und ausgiebiger politischer Diskussion am 21.04.2021 vom Haupt- und Finanzausschuss der Stadt Dorsten (nach Übertragung der Aufgaben des

Rates gemäß § 60 Abs. 2 GO NRW) als städtebauliches Entwicklungskonzept gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB beschlossen.

In die Erarbeitung des vorbereitenden Gutachtens wie auch des städtischen Einzelhandelskonzepts waren neben der Öffentlichkeit und den politischen Gremien unter anderem die örtlichen Werbegemeinschaften, die zuständigen Wirtschaftsvertretungen und der Regionalverband Ruhr als regionale Planungsbehörde eingebunden.

Aufgrund des inhaltlichen Aufbaus der handelswirtschaftlichen Untersuchung konnten die gutachterlichen Aussagen weitgehend in das Einzelhandelskonzept übernommen werden. Da dieses städtische Einzelhandels-Steuerungskonzept im Gegensatz zum Gutachten vorrangig die planerische Steuerung des örtlichen Einzelhandels verfolgt, wurde hier auf eine erneute Erläuterung der Basisdaten sowie der detaillierten handelswirtschaftlichen Einschätzungen und Zusammenhänge des Gutachtens verzichtet.

### Vier Hauptziele zur Einzelhandelsentwicklung

Die im beschlossenen Einzelhandelskonzept formulierten vier Hauptziele zur Einzelhandelsentwicklung werden weiterhin verfolgt:

- Erhaltung und Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche,
- Sicherung der wohnungsnahen Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs,
- Orientierung der räumlichen Steuerung des Einzelhandels an der Dorstener Sortimentsliste,

- Schutz gewerblicher Baugebiete vor verdrängenden Einzelhandelsnutzungen.

Zur Regelung der Ansiedlung von Einzelhandelsbetrieben auch außerhalb der Einzugsgebiete der zentralen Versorgungsbereiche sind in Kapitel 4 des vorliegenden Einzelhandelskonzepts Grundsätze formuliert, die den Schutz der Zentren im Fokus haben, gleichwohl aber auch die Realisierung einer flächendeckenden Nahversorgung ermöglichen.

Eine weitere Unterstützung bei der künftigen Bewertung von Einzelhandelsplanungen bietet die auf die örtliche Situation abgestimmte Dorstener Sortimentsliste (Kapitel 8). In ihr werden die im Einzelhandel geführten wichtigsten Sortimente im Hinblick auf ihre Zentrenrelevanz differenziert. Diese Sortimentsliste ist u.a. erforderlich, um im Rahmen der verbindlichen Bauleitplanung die Zulässigkeit von Einzelhandelsnutzungen steuern zu können.

### Gesetzliche Grundlagen

Das grundgesetzliche Schutzgut des privaten Eigentums hat maßgeblichen Anteil, dass aus der Raumordnung der Bundesrepublik Deutschland nicht automatisch auf eine konkrete Steuerung des Einzelhandels zu schließen ist. Lediglich in den abwägungsrelevanten Grundsätzen zur Raumordnung lassen sich Steuerungsansätze hinsichtlich des Einzelhandels ableiten, indem die Schutzbedürftigkeit von Zentrenlagen und eine Orientierung der Versorgung der Bevölkerung am Zentrale-Orte-Prinzip der Landesplanung formuliert werden. Die Notwendigkeit eines Einzelhandelskonzeptes für Städte und Gemeinden erschließt sich damit unmittelbar aus den Zielen der Raumordnung und Landesplanung.

---

Diese raumordnerischen Vorgaben enthalten Steuerungsempfehlungen, die den Grundsatz der Raumordnung aus dem § 2 Raumordnungsgesetz (ROG) zur Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche ausfüllen. Sie sind grundsätzlich im Kontext regionaler und kommunaler Planungen zu beachten.

So ist in § 2 Abs. 2 Ziffer 3 ROG festgelegt, dass die soziale Infrastruktur vorrangig in Zentralen Orten zu bündeln ist, weiterhin die Erreichbarkeits- und Tragfähigkeitskriterien des Zentrale-Orte-Konzepts flexibel an regionalen Erfordernissen auszurichten und die räumlichen Voraussetzungen für die Erhaltung der Innenstädte und örtlichen Zentren als zentrale Versorgungsbereiche zu schaffen sind. Kommunen können diesbezüglich nur agieren, wenn sie Bezug auf in einem Einzelhandels- und Zentrenkonzept abgegrenzte zentrale Versorgungsbereiche nehmen.

Als konzeptionelle Grundlage einer gezielten räumlichen Steuerung wurde ein Zentrenmodell entwickelt, das die spezifischen örtlichen Gegebenheiten einbezieht und die Wirksamkeit der städtebaulichen Steuerungsinstrumente des Baugesetzbuches und der Baunutzungsverordnung unterstützt. Die im Stadtgebiet verteilten hierarchisch gegliederten Zentrenkategorien (Kapitel 5.2) sollen eine auf die Versorgungsfunktionen der Zentren abgestimmte Einzelhandelsentwicklung ermöglichen und die wohnungsnaher Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs sicherstellen.

Bis Ende 2011 wurde bei der Beurteilung von Einzelhandelsgroßvorhaben in Nordrhein-Westfalen § 24 Landesentwicklungsprogramm (LEPro) herangezogen. Nach Auslaufen des LEPro regelte in der Folge

der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ für den Landesentwicklungsplan entsprechende Vorgaben zur Steuerung großflächiger Einzelhandelsvorhaben.

Mit Inkrafttreten des novellierten Landesentwicklungsplans im Jahre 2017 wurde der Sachliche Teilplan „Großflächiger Einzelhandel“ aufgehoben. Die hier formulierten Ziele und Grundsätze zur Einzelhandelssteuerung wurden unter Ziffer 6.5 in den LEP 2017 und nach dessen punktueller Änderung 2018 in den rechtskräftigen LEP NRW 2019 übernommen.

### **Inhalt des Einzelhandelskonzeptes**

Nach Erläuterung der Ausgangslage in [Kapitel 1](#) und der Darstellung von übergeordneten Rahmenbedingungen, wie z.B. der Bevölkerungsentwicklung und der Entwicklungstendenzen im Einzelhandel, in [Kapitel 2](#) beinhaltet [Kapitel 3](#) die aktuelle Situation des Dorstener Einzelhandels.

In [Kapitel 4](#) werden die übergeordneten Zielsetzungen zur räumlichen Einzelhandelsentwicklung im Dorstener Stadtgebiet beschrieben.

[Kapitel 5](#) beinhaltet die Definition und Bedeutung der zentralen Versorgungsbereiche, die Zentrenhierarchie in der Stadt Dorsten und die Funktionsteilung der Versorgungsbereiche. Kernbestandteil ist die Einzelbetrachtung der zentralen Versorgungsbereiche in den Stadtteilen.

In [Kapitel 6](#) sind die ergänzenden Nahversorgungsstandorte und deren Entwicklungsperspektiven dargestellt.

[Kapitel 7](#) widmet sich den grundsätzlichen Steuerungsmöglichkeiten des Einzelhandels, insbesondere hinsichtlich größerflächiger Fachmarktzentren und dem in Dorsten bestehenden Handlungsbedarf im Hinblick auf bestehende dezentrale Agglomerationen und aktuelle Planungen.

Als Ergebnis der Analyse der für die räumliche Steuerung des Einzelhandels benötigten Grundlagen ist in [Kapitel 8](#) die Dorstener Sortimentsliste festgelegt.

In [Kapitel 9](#) sind die in einzuhaltenden Grundsätzen zusammengefassten Ergebnisse der Einzelhandelsentwicklung dargelegt.

Abgeschlossen wird das Zentrenkonzept durch städtebauliche und gestalterische Empfehlungen bei der Errichtung von Verbraucher- und Lebensmittelmärkten (Kapitel 10) sowie Hinweise auf das Kartenwerk und in das Konzept eingeflossene externe Untersuchungen (Kapitel 11).

### **Selbstbindung der Kommune**

Das Einzelhandelskonzept dient als informelle Planung zur Selbstbindung der Kommune. Es stellt eine konzeptionelle Grundlage der Bauleitplanung der Stadt Dorsten dar und unterstützt die Entscheidungen, wo und mit welchem Ziel Bebauungspläne aufzustellen sind.

Das Steuerungskonzept hat weder direkte eigentumsrelevante Auswirkungen noch begründet oder versagt es Baurechte. Die Zulässigkeit von Bauvorhaben oder Nutzungsänderungen richtet sich einzig nach den Vorschriften des Bau- und Planungsrechts.

---

## **Handel und Stadt**

Handel und Stadt bilden seit Hunderten von Jahren eine erfolgreiche Verbindung. Größere Ansiedlungen und Städte entstanden immer dort, wo wichtige Handelsknotenpunkte lagen. Häufig war der Handel Ausgangspunkt für die Gründung und den Aufstieg einer Stadt.

Doch Handel ist mehr als Konsum und ein Versorger für den täglichen Bedarf. Einzelhandel bewirkt in den Zentren auch Passantenfrequenz und Nutzungsmischung und stellt somit eine wichtige Voraussetzung dar für Urbanität und urbane Entwicklung.

Ergänzend zu den Betrieben des Einzelhandels und Ladenhandwerks nehmen publikumsorientierte Dienstleistungen, kulturelle Einrichtungen und eine Reihe weiterer Nutzungen Einfluss auf die Attraktivität eines Standorts und seine Zentralität. Sind die städtischen Zentren - und hier insbesondere die Innenstadt - attraktiv und bieten ein ansprechendes Angebot, suchen auch Kunden aus der Region sowie externe Gäste das Einkaufserlebnis in der City.

Von diesen durch den Handel angezogenen Kundenströmen profitieren maßgeblich auch die komplementären Nutzungen des Einzelhandels, vor allem Gastronomie, kulturelle und Freizeiteinrichtungen. Diese ergänzenden Nutzungen sind daher auch bei der Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche von Bedeutung.

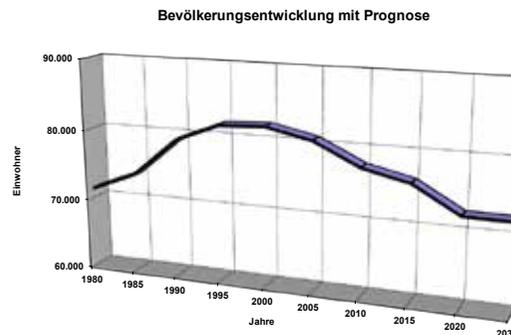
## 2. ÜBERGEORDNETE RAHMENBEDINGUNGEN

Sowohl für die aktuelle Einzelhandelsentwicklung als auch für die zukünftige Entwicklung des Einzelhandels im Stadtgebiet sind die Betrachtung der Bevölkerungs- und Siedlungsentwicklung in Verbindung mit dem demografischen Wandel sowie handelswirtschaftliche Faktoren von großer Bedeutung.

### 2.1 Bevölkerungsentwicklung

Seit dem Jahr 2001 entwickelt sich die Bevölkerung der Stadt Dorsten maßvoll rückläufig (-7,1 %). Hierbei zeigen die 11 Stadtteile jedoch eine unterschiedliche Entwicklung: Während Östrich (+13,4 %) und Holsterhausen (+2,5 %) in diesen Jahren einen Einwohnerzuwachs verzeichnen können, verlieren alle anderen Stadtteile Einwohner. Besonders stark nimmt die Bevölkerung in den Stadtteilen Wulfen (-20,1 %) und Altendorf-Ulfkotte (-15,3 %) ab. Mit einem Verlust von -0,1 % kann die Altstadt ihre Bevölkerung halten (Stand 09/2019).

Hinsichtlich der zukünftigen Bevölkerungsentwicklung der Stadt Dorsten geht eine Modellrechnung der Bezirksregierung Münster aus dem Jahre 2009 bis zum Prognosejahr 2030 von einem Rückgang der Einwohnerzahlen um 13 % aus, das Info-Portal „wegweiser-kommune.de“ der Bertelsmann-Stiftung (Basisjahr 2012) bis zum gleichen Prognosehorizont von 9,8 %. Die jüngste, auf dem Basisjahr 2018 beruhende Bevölkerungsvorausschätzung des Landesbetriebs Information und Technik Nordrhein-Westfalen (IT.NRW) prognostiziert bis zum Jahr 2030 für die Stadt Dorsten einen verhaltenen Bevölkerungsrückgang um ca. 3 % (72.529 EW), bis 2040 als Zieljahr der Vorausschätzung einen Rückgang um ca. 5 % (69.723 EW). Im gleichen Zeitraum schrumpft der Kreis Recklinghausen um ca. 5,5 %.



Gleichzeitig weist der Kreis Recklinghausen einen hohen Altersdurchschnitt von 45 Jahren plus auf. Insbesondere durch den Fortzug der jungen weiblichen Bevölkerung gehen sinkende Geburtenraten einher, sodass dieser Prozess irreversibel erscheint und wohl auch nicht durch Zuwanderung aufgefangen werden kann.

Diese sinkenden Einwohnerzahlen korrespondieren mit einem abnehmenden Nachfragepotenzial. Eine sinkende Kaufkraft und die Umverteilung der Konsumausgaben (siehe Kap. 2.2) sind ungünstige Voraussetzungen, dem Einzelhandelsstandort Dorsten handelswirtschaftlich positive Impulse zu verleihen. Vielmehr könnte die Bevölkerung vor allem in den städtischen Teilräumen mit deutlich sinkenden Einwohnerzahlen auf ein Maß schrumpfen, das den betriebswirtschaftlich notwendigen Bevölkerungsgrenzen zur Aufrechterhaltung einer gesicherten Nahversorgung auf Dauer nicht mehr entsprechen könnte.

Darüber hinaus weist Dorsten einen Auspendlerüberschuss von täglich knapp 11.000 Arbeitskräften auf. Insbesondere qualifizierte Arbeitskräfte finden in

den Großstädten der Metropole Ruhr Arbeitsplätze, halten ihren Wohnstandort in der Region aber bei. Diese Pendlerbewegungen sind für den Einkaufsort Dorsten von Bedeutung, da viele Beschäftigte ihren Einkauf auch am Arbeitsort tätigen oder die Fahrten zum/vom Arbeitsort mit Einkäufen verknüpfen. Als Auspendlerstadt geht Dorsten damit vorhandenes Nachfragepotenzial verloren, das im Saldo durch Einpendler schwerlich kompensiert werden kann. Letztlich ist Dorsten damit auf eine hohe Einkaufs- und Erlebnisattraktivität und den damit verbundenen Zufluss von Kaufkraft aus benachbarten Zentren angewiesen.

### 2.2 Entwicklungstendenzen im Einzelhandel

Die Entwicklung des Einzelhandels und der Stadtstrukturen beeinflussen einander. So resultieren aus der Vernetzung der handelswirtschaftlichen Entwicklungen von Angebots- und Nachfrageseite zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadtentwicklung. Da neben der Kaufkraft auch die Bevölkerungs- und Baudichte sowie die Passantenfrequenz sowohl für eine vitale Stadt als auch bei den Rentabilitätsplanungen der Handelsunternehmen eine Rolle spielt, ergeben sich neben diesen Auswirkungen auf die Stadtentwicklung vor allem aber auch Probleme für die qualifizierte Nahversorgung der Bevölkerung.

Beeinflusst durch Einzelhandelsansiedlungen an verkehrsgünstig gelegenen Standorten sowie dynamisch wachsende Marktanteile des Online-Handels hat die stadtbildende Funktion des Einzelhandels häufig deutlich an Bedeutung verloren. Dabei zeichnet sich der zunehmende Wettbewerbsdruck durch den E-Commerce durch die fehlende Möglichkeit der städtebaulichen, d.h. auch planungsrechtlichen,

Regulierung aus. Umso mehr kommt der gezielten Steuerung des stationären Einzelhandels im Rahmen einer nachhaltigen Stadtentwicklungspolitik eine hohe Bedeutung zu.

Neben dem Online-Handel und dem demografischen Wandel sowie den Veränderungen in der ethnischen Struktur der Bevölkerung („Weniger – älter - bunter“) tragen vor allem auch die Discount- und Convenience-Orientierung und das Smart-Shopping der Verbraucher zur Veränderung des Nachfrageverhaltens bei. Möchte der Verbraucher Convenience-Güter bequem einkaufen, um damit möglichst viel Zeit u.a. für seine Freizeitgestaltung investieren zu können, so sind Smart-Shopper gut informierte Konsumenten, die beim Einkaufen sowohl auf hohe Qualität als auch auf niedrige Preise achten. Folge dieses Kundenverhaltens sind eine intensive Informationssuche vor dem Kauf, Internet-Shopping sowie die Nutzung von Coupons und Kundenkarten. So kann sich heute ein Drittel insbesondere der 16- bis 25-Jährigen Online-Shops als Ersatz für stationäre Geschäfte gut vorstellen; eine „Innenstadt-Kultur“ wird vielfach als überflüssig erachtet.

Weiterhin entzieht die Nutzung von stationären wie mobilen Kommunikations- und Informationsmedien auch zum Einkauf dem stationären Handel Umsatzanteile: Die Ware wird im Internet bzw. auch im Geschäft begutachtet, aber bequem online bestellt. Damit verlieren die Städte vor allem für einen zunehmenden Teil der Jugend immer stärker ihre zentrale Bedeutung als Einkaufs- und Erlebnisort.

Gesucht wird das Einkaufserlebnis im Internet, z.B. durch die vielfältige Vergleichbarkeit von Produkten und Preisen. Weniger der Einkauf selbst wird daher

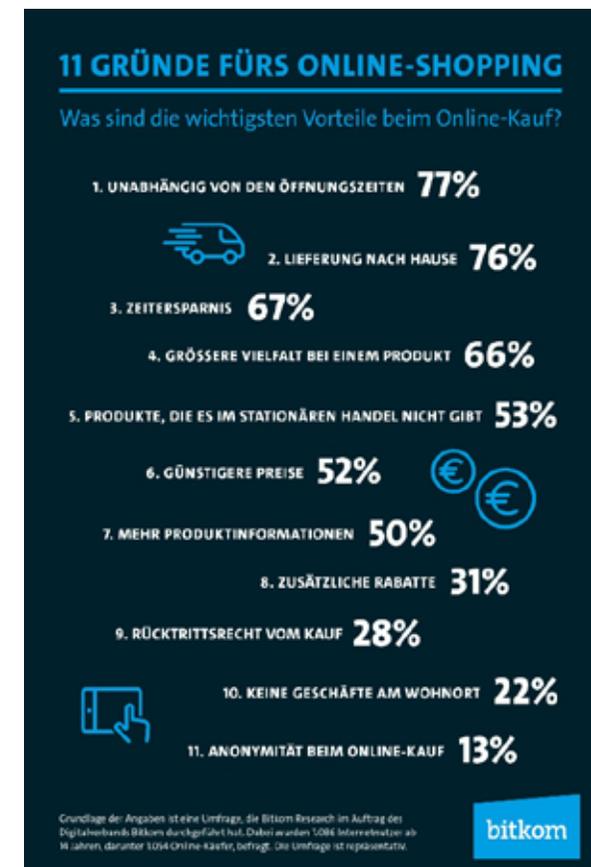
als Erlebnis empfunden als vielmehr die mit dem Einkauf beim stationären Handel in Verbindung zu bringenden begleitenden Dienstleistungen und Events. Vor diesem Hintergrund stellen gastronomische und Freizeitangebote zukünftig auch ein das Einzelhandelsangebot ergänzendes belebendes Element zur Funktionsfähigkeit innerstädtischer Zentren, hier vor allem aber Einkaufszentren, dar.

Darüber hinaus haben in den letzten Jahren die einzelhandelsrelevanten Anteile an den Konsumausgaben deutlich abgenommen. Damit kann der Einzelhandel nicht proportional an den zunehmenden Konsumausgaben teilhaben. Einerseits spiegelt diese Entwicklung eine Verlagerung der Konsumausgaben, zum Beispiel für Urlaub, Freizeitaktivitäten oder Gastronomie, wider, geht aber gleichzeitig auch mit Veränderungen in anderen Ausgabenbereichen einher. Insbesondere die Ausgaben für Gesundheits- und Körperpflege, Bildungswesen, Dienstleistungen sozialer Einrichtungen sowie Versicherungs- und Finanzdienstleistungen zählen zu den Wachstumsträgern. Für den Einzelhandel ergeben sich diesbezüglich nur bedingt Möglichkeiten, z.B. durch Produkt- oder Angebotsinnovationen, einen Teil der Konsumausgaben zu eigenen Gunsten umzulenken.

### Veränderung der Vertriebsstrukturen: Wachsender E-Commerce

Neben dem Bedeutungsverlust des Innenstadt-Einkaufs als eigenständigem Erlebnis zeigen vor allem die geänderten Vertriebsstrukturen im Einzelhandel zunehmend deutliche Auswirkungen auf die bestehende Einzelhandelslandschaft. Zum einen verschärfen Convenience-Standorte wie Tankstellen, Bahnhöfe oder Flughäfen den Wettbewerb des stationären

Einzelhandels, weiterhin entfaltet der E-Commerce eine zunehmend größere Dynamik, die sich vielschichtig auf Stadt und Raum auswirkt. Während der Gesamtumsatz des deutschen Einzelhandels seit einigen Jahren kaum noch wächst, nimmt der Online-Anteil stetig zu. Forciert wird ein weiteres Wachstum unter anderem durch die steigende Verbreitung des mobilen Internets sowie erleichterte Kaufprozesse per Smartphone.



---

Mittlerweile ist das Einkaufen im Internet in fast allen Branchen und Altersgruppen angekommen. Gemäß Online-Monitor 2019 kaufen rund 80 % der 14- bis 59-Jährigen und ca. 35 % der Generation 60plus im „Netz“. Vor allem bei den über 60-Jährigen nimmt die Zahl der Online-Shopper zu. Gleichzeitig steigen die jeweiligen durchschnittlichen Online-Ausgaben.

Ungeachtet der Prognoseunsicherheiten liegen für Bekleidung, Schuhe, Unterhaltungselektronik oder Bücher die Umsatzanteile des Online-Handels mit Werten bis zu 40 % zum Teil deutlich über den einstigen Prognosewerten für 2020. Dabei verschieben sich die Anteile von den großen Kernbranchen Mode/Bekleidung und Unterhaltungselektronik zunehmend zu den kleinen Branchen. So entwickelt sich das Wachstum des Online-Shoppings z.B. beim Heimwerkerbedarf (Zunahme um 12 % im Jahr 2018) oder Autozubehör zwischenzeitlich zu einem etablierten Bestandteil des Konsumalltags. Mit 14 % überproportional wachsen konnte 2018 auch der digitale Handel mit Lebensmitteln.

Besondere Relevanz für die (Innen-)Stadtentwicklung bekommt diese Entwicklung da-durch, dass vor allem bei zentrenrelevanten Sortimenten durch Online-Handel besonders hohe Umsatzanteile erzielt werden. Dies setzt vor allem die vielen kleinen und mittelständischen Handelsunternehmen aus dem stationären Bereich enorm unter Druck. Gerade hier sind intelligente Lösungen der Verknüpfung von Offline- und Online-Welt gefragt.

Dabei verschwimmen die Grenzen zwischen dem klassischen stationären Einzelhandel und dem Online-Handel immer stärker. Wachstum generieren werden vor allem diejenigen Anbieter, die ihren Kunden alle Optionen bieten und die Vorteile des stationären Handels

mit den Vorteilen des E-Commerce nutzen. Das heißt: Im Internet prüfen, ob bestimmte Produkte zu welchem Preis im Geschäft Bestand sind, online bestellen und im Ladengeschäft vor Ort abholen („Click & Collect“), Lieferung nach Hause bzw. in eine Abholstation und (Non-Food-)Waren gegebenenfalls im Geschäft zurückgeben. Einzelhandels-Versand- und -Logistikunternehmen wie z.B. „Amazon“ denken bereits intensiv auch über eine Warenzustellung per Drohne nach.

Dieses bequeme Wechseln der Informations- und Distributionskanäle während des Einkaufsprozesses wird zunehmend für selbstverständlich gehalten. Mit diesen Veränderungen bei Kundenorientierung und Einkaufsverhalten werden sich auch Geschäftsmodelle des Einzelhandels weiterentwickeln müssen, wollen sie Kunden im stationären Einzelhandel behalten und neue hinzugewinnen. Damit kommt der digitalen Sichtbarkeit des stationären Handels besondere Bedeutung zu. Der Übergang vom stationären zum Online-Handel wird die bestehende Handelsstruktur damit elementar verändern und führt zu einem Wandel von Betriebskonzepten, Standortmustern und Marktanteilen, denen sich der stationäre Einzelhandel stellen muss.

Diesen Anforderungen sind bislang die filialisierten Händler weit eher gewachsen als inhabergeführte Fachgeschäfte. Ist dem inhabergeführten Fach-Einzelhandel eine Anpassung an diese Entwicklungslinien nicht möglich, so können auch diesbezüglich entsprechende Negativeffekte im Sinne einer Umstrukturierung im stationären Handel führen.

Eine Verdrängung von ausschließlich stationären Anbietern durch Multi- bzw. Omni-Channel-Geschäftsmodelle ist bereits im Gang. Es liegt in der Hand der Händler, sich diesem Markt anzupassen und sich zu-

gleich durch ein stärkeres Hervorheben der Vorteile des stationären Handels auch stärker zu profilieren. So setzen derzeit 85 % der Händler auf Facebook, 66 % twittern, gut 56 % sind auf Google+ und 55 % haben einen eigenen YouTube-Kanal.

### **Betriebs- und Verkaufsflächenentwicklung**

Während viele ehemals ausschließlich stationär agierende Händler ihre Vertriebskanäle dahingehend erweitern, versuchen die jeweiligen Branchen-Marktführer weiterhin, trotz dieser veränderten Betriebsstrukturen ihre Flächenleistungen zu steigern und immer größere Verkaufsflächen zu belegen: Durch eine aufwändigere oder ausgedehntere Warenpräsentation soll ihre Leistungsfähigkeit gegenüber der digitalen Konkurrenz demonstriert werden. Der umgekehrte Weg von Online-Händlern, in eigene stationäre Shops zu investieren, bleibt dagegen noch auf wenige Standorte vor allem in Großstädten begrenzt (z.B. Amazon, Zalando, Home 24).

Nach dem Handelsreport 2018 der Ruhrgebiets-IHK hat neben der Zahl der Betriebe auch die Verkaufsfläche im Untersuchungsraum in den letzten zwei Jahren zugenommen. Verkaufsflächenzuwächse sind zwar maßgeblich auf großflächige Betriebe des Bau- und Gartenbedarfs zurückzuführen, besonders aber auch bei den Branchen Nahrungs- und Genussmittel sowie bei Drogerie- und Sonderpostenmärkten zu verzeichnen. Auch bei den Neueröffnungen dominieren Lebensmittelmärkte mit rund einem Drittel aller Betriebe.

Sind die Verkaufsflächen im Kreis Recklinghausen – und hier insbesondere in Dorsten – in den letzten Jahren auf weit überdurchschnittliche 2,09 m<sup>2</sup> VKF pro Einwohner gewachsen (Region 1,21 m<sup>2</sup> VKF/EW,

---

Stadt Recklinghausen 1,51 m<sup>2</sup> VKF/EW), so weist der Kreis Recklinghausen aktuell einen überdurchschnittlichen Flächenrückgang auf. Im Wesentlichen ist dies jedoch auf die Schließung des Karstadt-Warenhauses in der Stadt Recklinghausen zurückzuführen.

### **Entwicklung von Einkaufszentren**

Neben den langjährig etablierten großen Einkaufszentren der Region wurden in den letzten Jahren auch in Mittelstädten wie Recklinghausen (2014 Palais Vest, rund 41.700 m<sup>2</sup> VKF), Dinslaken (2014 Neutor Galerie, rund 16.000 m<sup>2</sup> VKF) und Dorsten (2016 Mercaden, rund 12.500 m<sup>2</sup> VKF) größere Shopping-Malls errichtet. Eine Eröffnung neuer Einkaufszentren in der Region blieb nach den Dorstener „Mercaden“ aus.

### **2.3 Auswirkungen auf die Stadtentwicklung**

Aus der Vernetzung der handelswirtschaftlichen Entwicklungen von Angebots- und Nachfrageseite resultieren zum Teil erhebliche Auswirkungen auf die Stadt- und Zentrenentwicklung. Da neben dem Kaufverhalten, der Kaufkraft und dem zunehmend höheren Anteil an Senioren auch die Bevölkerungsdichte und der Einzugsbereich eines Einzelhandelsstandorts bei den Rentabilitätsplanungen der Handelsunternehmen eine Rolle spielen, sind neben den entsprechenden Auswirkungen dieser Faktoren auf die Entwicklung der Gesamtstadt und ihre Stadtteilzentren vor allem auch die Folgewirkungen für die qualifizierte Nahversorgung der Bevölkerung zu berücksichtigen.

### **Funktionsverluste in den Stadtzentren**

Mit den Veränderungen bei Kundenorientierung und Einkaufsverhalten werden sich auch Geschäftsmodelle

des Einzelhandels weiterentwickeln müssen. Ändern sich damit die Standortanforderungen der Betriebe, ist auch die Zukunftsperspektive von Innenstädten, Nebenzentren und Fachmarktstandorten betroffen. So kommt dem inhabergeführten Einzelhandel, dem gerade seitens der Stadtplanung eine große Bedeutung für die Innenstadtentwicklung beigemessen wird, zukünftig aufgrund der stärker werdenden (Online-)Konkurrenz, aber auch wegen z.B. fehlender Nachfolger für den Betrieb, eine immer geringere Rolle zu.

Gleichzeitig schreitet die Verlagerung vom kleinteiligen Einzelhandel hin zu großflächigen Einzelhandelsangeboten fort. Nach den teils überdimensionierten Flächenausweisungen der letzten Jahrzehnte, insbesondere auch an nicht integrierten Standorten, sowie der zunehmenden Ausweitung der Verkaufsflächen auch in integrierten Lagen stellen die Verhinderung von Ansiedlungen „auf der grünen Wiese“ sowie maßvolle Verkaufsflächenerweiterungen zukünftig auch weiterhin eine auch für die Stadt Dorsten wichtige kommunale Aufgabe im Rahmen der Steuerung der Einzelhandelsentwicklung dar.

Die erfolgte Ausweitung von zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimenten an nicht integrierten Standorten sowie die zunehmende Konzentration auf kfz-orientierte Einkaufsstandorte hat wichtige Magnetbetriebe, die dynamische Entwicklung des Online-Handels darüber hinaus weitere Kaufkraft aus den Zentren abgezogen. Letztlich führte dies zu einer weiteren Schwächung der wohnungsnahen Versorgung und zu einem Bedeutungsverlust der gewachsenen Zentren. Besonders betroffen sind hier von die Randlagen der Innenstädte, die Stadtteilzentren und die integrierten Versorgungsschwerpunkte.

Diese sind teilweise durch einen qualitätsarmen Branchenmix im Einzelhandel, Mindernutzungen und durch zunehmende Leerstände geprägt. Auf die Situation in Dorsten wird in den Kapiteln 5 und 6 näher eingegangen.

Durch diese Entwicklung gehören die weitere Ansiedlung von Magnetbetrieben und die Ergänzung des filialiserten Einzelhandels durch individuelle Betreiberkonzepte außerhalb von Oberzentren bzw. großen Mittelzentren zu den wichtigsten Aufgaben für die kommunale Stadtentwicklung. Gleichwohl erschwert die Forderung von Handelsunternehmen nach immer größeren Ladeneinheiten in vielen Zentren diese kommunale Steuerungsaufgabe, da die handelswirtschaftlichen Anforderungen nach immer mehr bzw. größeren Entwicklungsflächen immer weniger mit den planerischen Entwicklungszielen übereinstimmen und auch kaum zu erfüllen sind.

Für die gewachsenen Innenstädte kann sich die bislang häufig als Nachteil empfundene Kleinteiligkeit daher schon bald als Vorteil erweisen – ermöglicht sie doch auf relativ engem Raum und im besten Fall vor einer städtebaulich attraktiven Kulisse die Präsentation zahlreicher Sortimente und Marken. Allerdings wird die Passanten- und Kundenfrequenz auch zukünftig der Maßstab für einen erfolgreichen stationären Handelsstandort bleiben, für den sich Mieter finden und in dessen Attraktivität von den Mietern auch investiert wird.

Da die Orientierung des Kunden vor dem Einkauf und letztlich die Entscheidung für ein Einkaufsziel zunehmend über eine Online-Recherche fällt, ist es für alle (Waren-)Anbieter wichtig, im „World-Wide-Web“ auch gefunden und für relevant gehalten zu

---

werden. Mit komfortablen Online-Shops, wie sie viele Filialisten, Kauf- und Warenhäuser vorhalten, können kleinere, inhabergeführte Geschäfte aber nicht mithalten.

Die Zukunftsfähigkeit der städtischen Versorgungsbereiche mit mehr als einer Nahversorgungsfunktion wird daher wesentlich davon abhängen,

- ob Dimension und Qualität der Versorgungsstrukturen den soziodemografischen Rahmenbedingungen, wie z.B. der Bevölkerungsentwicklung, dem demografischen Wandel und den Anforderungen der verschiedenen ethnischen Gruppen und dem Kaufkraftniveau, noch angemessen sind,
- ob es in den Haupteinkaufslagen einen ausreichend hohen Anteil kommunikations- und informationstechnikaffiner sowie multichannelwilliger Einzelhandelsbetriebe gibt,
- ob es gelingt, zentrale Einkaufsstandorte über urbane Qualitäten, Leerstandsmanagement und ein nachhaltiges Stadt- und Produktmarketing als analogen Gegenentwurf zum globalen digitalen „Warenhaus“ zu positionieren.

Der Schlüsselfaktor für attraktive Zentren, insbesondere die Innenstadt, liegt daher in einem auf die lokalspezifischen Besonderheiten zugeschnittenen funktionsgemischten, Einkaufs- und Erlebnisnutzen verknüpfenden Angebot. Dabei greift eine Wettbewerbspositionierung allein über das Warenangebot zu kurz. Der Gestaltung von Einkaufserlebnis und –atmosphäre, von Emotionen und Kommunikation in den Innenstädten und am Point of Sale kommt eine wachsende Bedeutung zu. Hierbei sind das gastro-

nomische Angebot, kulturelle sowie Service- und Veranstaltungsangebote nicht zu unterschätzende Faktoren zur Zentrenentwicklung.

### **Ausdünnung des Nahversorgungsnetzes**

Auf die unter anderem auch konjunkturell bedingte Konsumlaune reagieren viele Nahversorger mit der Ausweitung und Aufwertung ihres Sortiments. Selbst Lebensmittel-Discounter rücken von ihrer ehemals reinen Preispolitik ab und profilieren sich zunehmend auch über Markenartikel und Frischeprodukte als Standardware.

Eine zunehmende Marktbedeutung kommt auch den weiterhin stark expandierenden Drogeriemärkten zu, die ihr Grundsortiment um Nahrungs- und Genussmittel, Haushaltswaren, Kinderkleidung, Schreib- und Spielwaren etc. erweitert haben.

Folge dieses Aufwertungsprozesses („Trading-Up“) ist, dass viele dieser Anbieter periodischen Bedarfs heute autogerechte Standorte mit 1.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche und mehr nachfragen. Die aus Entwickler- und Betreibersicht bislang optimale Kombination aus einem Lebensmittel-/Getränkemarkt, einem Discounter und einem Drogeriemarkt lässt sich als Folge dieser steigenden Flächenanforderungen und aufgrund planungsrechtlicher Restriktionen aber nur noch an wenigen Standorten realisieren.

Entsprechenden Anforderungen können viele der bestehenden Ladeneinheiten in den Zentren nicht mehr nachkommen. Demzufolge ist zu erwarten, dass zumindest der Lebensmittelhandel als Leitbranche des kurzfristigen Bedarfs ohne Erweiterungsmöglichkeiten in den Zentren aufgegeben wird.

Infolge dieser Entwicklung ist in den Zentren die wohnungsnah Grundversorgung stark gefährdet. Beim Verlust eines Lebensmittel-Magnetbetriebs entsteht in der Regel ein Abwertungsprozess („Trading-Down“) mit der Folge, dass weitere Einzelhandels- und ergänzende Nutzungen aufgrund fehlender Laufkundschaft schließen müssen oder sich ebenso wie z.B. Poststellen oder Bankfilialen aus den Versorgungsschwerpunkten zurückziehen.

Hiervon betroffen sind vor allem die weniger oder nicht mehr mobilen Bevölkerungsteile, die auf eine wohnungsnah Grundversorgung in den Stadtteilen angewiesen sind. Mit dem demografischen Wandel und einem ansteigenden Anteil an älteren Menschen wächst aber auch der Wunsch nach Einkauf „um die Ecke“ mit einer (noch) intakten persönlichen Beziehung und Dienstleistungsbereitschaft zwischen dem lokalen Händler und seinen Kunden – ganz im Gegensatz zu anonymen Discountern oder großen Märkten mit Selbstbedienung. Die städtische Entwicklungsplanung hat daher auch dafür Sorge zu tragen, die Voraussetzungen für eine wohnungsnah Grundversorgung mit gegebenenfalls ergänzenden dezentralen Versorgungskonzepten bis hin zu Dorfladen-Netzwerken in eher ländlich geprägten Stadtteilen zu schaffen.

### **Steigende Infrastruktur- und Sozialkosten**

Das Verkaufsflächenwachstum an nicht integrierten Standorten führt zu erhöhten Aufwendungen zur Bereitstellung der dort monofunktional genutzten Infrastruktur. Zudem verursachen ausbleibende Einzelhandelsinvestitionen in den Zentren öffentliche Revitalisierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Auch belastet der Flächenverbrauch für großflächige

---

ge, meist eingeschossige, Verkaufsräume an peripheren Standorten mit großzügigen Stellplatzanlagen die Wohnumwelt.

Darüber hinaus tragen die durch die steigenden Betriebsgrößen hervorgerufenen größeren Einzugsbereiche der Betriebe maßgeblich zum Anwachsen des Individualverkehrs bei, während gleichzeitig wohnungsnaher Nahversorger mit ihrer begleitenden Kommunikationsfunktion schließen müssen. Die Realisierung einer Funktionsmischung von Wohnen und Versorgung in der Stadt mit dem Entwicklungsziel der kurzen Wege und einer Reduzierung des Individualverkehrs wird damit zunehmend schwieriger. Darüber hinaus kann die hierdurch bedingte schwindende Attraktivität von Zentren zur Vernachlässigung von Investitionen in den öffentlichen Personennahverkehr sowie in den Einzelhandel ergänzende Nutzungen, wie z.B. die Gastronomie, führen.

### **Integration in das Stadtgefüge**

Die immer weiter voran schreitende Vergrößerung der Einzelhandelsimmobilien einschließlich ihrer Nebeneinrichtungen wie Stellplatzanlagen, Anlieferungsbereiche etc. führt zunehmend auch zu gestalterischen Schwierigkeiten, weil selbst an städtebaulich weniger empfindlichen Standorten die vorherrschende Maßstäblichkeit gesprengt wird oder nur mit großen Einschränkungen gewahrt bleiben kann. Veränderungstendenzen beschränken sich also nicht nur auf die Versorgungsstrukturen, sondern beziehen sich immer stärker auch auf das Stadtbild.

Auch aus diesen Gründen ist eine gesamtstädtische Steuerung der Einzelhandelsentwicklung notwendig, um die entwicklungsbedingt verursachten städte-

baulichen, wirtschaftlichen und Umweltauswirkungen verträglich zu halten und dem Bedeutungsverlust gewachsener Zentren entgegenzuwirken.

### 3. AKTUELLE SITUATION DES DORSTENER EINZELHANDELS

2018 wurde das u.a. auf Einzelhandelsuntersuchungen spezialisierte Gutachterbüro Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Köln, beauftragt, die Untersuchung und Bewertung der Einzelhandelssituation aus dem Jahre 2013/14 auf der Grundlage der zwischenzeitlich stattgefundenen städtebaulichen, handelswirtschaftlichen und rechtlichen Entwicklung sowie Rahmenbedingungen zu aktualisieren. Ergänzend wurde eine Wirkungsanalyse zur möglichen Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts im Stadtteil Hervest sowie zur Sortimentsgestaltung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Mercaden“ im Zuge seiner Repositionierung beauftragt.

Die Ergebnisse dieser Gutachten bildeten die Grundlage zur Erarbeitung des vorliegenden städtebaulichen Entwicklungskonzeptes zur Steuerung des Dorstener Einzelhandels. Angelehnt an § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB sind die Feststellungen und Vorgaben dieses Einzelhandels-Steuerungskonzeptes bei zukünftigen Planungen zu berücksichtigen.

#### 3.1 Öffentlichkeitsbeteiligung

Kernbestandteil des Einzelhandelskonzeptes sind in den Zentren definierte „Zentrale Versorgungsbereiche“ (ZVB). Diesen nach vorgegebenen Kriterien räumlich abgegrenzten Bereichen kommt aufgrund der vorhandenen Einzelhandelsnutzungen, häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote, eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zu. Neben dem Ist-Zustand berücksichtigen die zentralen Versorgungsbereiche auch zukünftige Entwicklungsplanungen. Planungsziel ist, mit diesen Festlegungen die Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und zu entwickeln. Der Nahversorgung

wird hierbei eine hohe Bedeutung, insbesondere auch hinsichtlich der weniger mobilen Bevölkerungsgruppen, beigemessen.

Die Festlegung und Beschreibung dieser zentralen Versorgungsbereiche ist insbesondere in Hinblick auf die Zulässigkeit von Einzelhandelsgroßvorhaben mit erheblichen Rechtswirkungen versehen. Dies erfordert in der Regel eine verfahrensmäßige Beteiligung der Öffentlichkeit, der berührten Behörden und der sonstigen Träger öffentlicher Belange sowie eine Abwägung im Sinne von § 1 Abs. 7 BauGB und einen Beschluss durch den Rat der Stadt. In einem ersten Arbeitsschritt, die Öffentlichkeit zu beteiligen, wurden am 9. Juli 2019 im Rahmen einer Tagung der städtischen Ratkommission für Stadtentwicklung (als Beratungsgremium des Umwelt- und Planungsausschusses) ausgewählte Aspekte des Konzeptentwurfs mit Vertretern der Politik sowie unter anderem der Werbegemeinschaften, der Industrie- und Handelskammer und des Regionalverbands Ruhr (als regionaler Planungsbehörde) diskutiert. Erkenntnisse aus dieser Anhörung und der nachfolgenden politischen Diskussion flossen zwischen dem 8. Juli bis einschließlich 8. August 2020 in das formale Beteiligungsverfahren nach Baugesetzbuch eingebrachten qualifizierten Entwurf des Einzelhandels-Steuerungskonzeptes ein.

#### 3.2 Eckdaten des Dorstener Einzelhandelsbestands

Im Rahmen der im Juni/Juli 2018 aktualisierten Bestandsdaten wurden 426 Einzelhandelsbetriebe mit einer Verkaufsfläche von ca. 189.395 m<sup>2</sup> erfasst. Die Anzahl der Betriebe verringerte sich damit seit der Erhebung des Jahres 2013 um ca. 5 %, während sich die Verkaufsfläche wie auch der Brutto-Umsatz in na-

hezu gleichem Umfang um ca. 6 % erhöhte.

Insgesamt kommt der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“ als Leitbranche des periodischen Bedarfs eine übergeordnete Bedeutung im Stadtgebiet zu. Sowohl hinsichtlich der Anzahl der Betriebe als auch der Bedeutung des Umsatzes ergibt sich hier der größte Anteil. Dass dies nicht auch gleichbedeutend für den Verkaufsflächenanteil gilt, ist durch die Vielzahl an noch kleinstrukturierten Betrieben im Lebensmitteleinzelhandel – im Vergleich zu den mehrheitlich großflächigen Betrieben z.B. des Bau- und Gartenbedarfs in Dorsten – begründet.

Die (Handels-)Zentralität — eine im Folgenden wiederkehrende Messziffer, die das Verhältnis zwischen realisiertem Einzelhandelsumsatz und Nachfragevolumen zum Beispiel der Gesamtstadt oder einem Stadtteil wiedergibt — hat sich für die Gesamtstadt von 104,0 im Jahre 2014 auf 112,9 im Jahre 2018 verbessert. Dieser aktuelle Indexwert verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Dorsten über alle Branchen im Saldo rechnerisch ca. 13 % Kaufkraft aus der Region zufließt.

#### Sortimentsstruktur der drei Bedarfsstufen

Bei der Sortimentsstruktur des örtlichen Einzelhandels sind folgende Besonderheiten hervorzuheben:

- In der kurzfristigen Bedarfsstufe „Nahrungs- und Genussmittel“ werden von 35 % der ansässigen Betriebe auf etwa 23 % der Verkaufsfläche rund 39 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes generiert. Diese Daten bestätigen die Bedeutung der Nahversorgungsfunktion in den Stadtteilen und lassen den Einfluss der polyzentrischen Siedlungsstruk-

---

turen im Stadtgebiet auf die Einzelhandelssituation erkennen.

- Die ebenfalls dem periodischen Bedarf zuzurechnende Sparte „Gesundheit und Körperpflege“ umfasst rund 12 % aller Dorstener Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von 4 % und einem Umsatzanteil von rund 12 %. Für diese Warengruppe ergibt sich in der Gesamtschau die mit Abstand höchste Flächenproduktivität (Umsatz in € / m<sup>2</sup> Verkaufsfläche).
- In der mittelfristigen Bedarfsstufe zählt die Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ mit anteilig 19 % die meisten Einzelhandelsbetriebe. Auf rund 11 % der Verkaufsfläche werden hier rund 10 % der Umsätze getätigt. Der Großteil der angebotsprägenden Bekleidungs- und Schuhanbieter befindet sich in der Innenstadt.
- Dahingegen ist die Warengruppe „Bücher, Schreibwaren, Bürobedarf“ durch vergleichsweise geringe Ausstattungswerte gekennzeichnet. Zwölf Betriebe generieren hier auf 1.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche einen Umsatzanteil von 1 %.
- Der Bereich „Sport, Spiel und Freizeit“ wird durch ca. 14 Betriebe (ca. 3 %) auf ca. 1% der gesamtstädtischen Verkaufsfläche repräsentiert. Der Umsatzanteil von rund 1 % ist vor allem auf kleinflächige Fahrrad-, Spielwaren- und Hobbygeschäfte zurückzuführen. Zu berücksichtigen ist, dass auch der Reitsportfachmarkt an der Bochumer Straße dieser Warengruppe zugeordnet ist.
- Beim langfristigen Bedarf bildet die Warengruppe „Möbel, Einrichtung“ mit 43 Betrieben (rund 10

%) und einer Umsatzleistung von 19 % auf einer anteiligen Verkaufsfläche von ca. 34 % die Spitze. Prägend sind hier neben fünf Möbelhäusern und 12 Fachmärkten noch eine Reihe von Fachgeschäften mit einem Angebotsschwerpunkt auf Haushaltswaren, Glas, Porzellan und Keramik.

- Auch das Angebot an „Bau- und Gartenbedarf“ prägt die Stadt in der langfristigen Bedarfsstufe mit 6 % aller Betriebe, 22 % der Verkaufsfläche und einem Umsatzanteil von rund 11 %.
- Schlusslicht des langfristigen Bedarfs bildet wie in den Vorjahren die Warengruppe „Elektro“. Der innerstädtische großflächige Fachmarkt sowie einige kleinere Anbieter generieren auf 2 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche einen Umsatzanteil von rund 5 %. Neben einer Unterversorgung in den Stadtteilen ist dieser geringe Umsatzanteil maßgeblich auch auf den dieses Warenssegment besonders beeinflussenden Online-Handel zurückzuführen.

### **Verkaufsflächenausstattung**

Wird die Verkaufsflächenausstattung in den einzelnen Warengruppen in Beziehung zur Einwohnerzahl gesetzt, ergibt sich der Ausstattungsgrad der jeweiligen Warengruppe („Arealitätsziffer“). Dieser Kennwert weist unter anderem auf die Angebotsstärken und –schwächen des lokalen Einzelhandels hin.

In allen Warengruppen der kurzfristigen Bedarfsstufe ist eine Zunahme der Verkaufsfläche je Einwohner festzustellen, am stärksten ausgeprägt bei der Leitbranche „Nahrungs- und Genussmittel“. Auch in den Warengruppen „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“ und „Möbel, Einrichtungsbedarf“ des aperiodischen

Bedarfs hat sich die Verkaufsflächenausstattung seit der letzten Erhebung erhöht. Eine negative Entwicklung ergab sich in den Branchen „Sport, Spiel und Freizeit“, „Elektrowaren“ und „Bau-/Gartenbedarf/Autozubehör“.

Die Zunahme der Verkaufsfläche in Dorsten – bei gleichzeitig verhalten sinkender Einwohnerzahl – wird deutlich durch die seit der Erhebung 2013 auf 2,5 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche pro Einwohner angestiegene, weit überdurchschnittliche, Verkaufsflächenausstattung über alle Betriebsgrößen und Branchen (Bundesdurchschnitt: 1,5 m<sup>2</sup> VKF/EW). Neben dem Einfluss der großflächigen Möbelhäuser und Gartenmärkte steht diese Entwicklung maßgeblich in Zusammenhang mit der Eröffnung des Einkaufszentrums „Mercaden“ in der Innenstadt wie in der Folge auch des großflächigen Lebensmittel-Vollsortimenters in Hervest.

Diese in Dorsten vergleichsweise hohe Verkaufsflächenausstattung weist darauf hin, dass im Rahmen der gesamtstädtischen Handelsstruktur der großflächige Einzelhandel eine dominierende Stellung einnimmt: Auf diese Großflächen entfallen rund 10 % aller Betriebe mit einem Verkaufsflächenanteil von rund 72 % und einem Umsatzanteil um 57 %. Mit anteilig mehr als der Hälfte des in Dorsten generierten Einzelhandelsumsatzes tragen diese Großbetriebe mit ihrem regionalen Einzugsbereich ganz entscheidend zu den Kaufkraftzuflüssen bei.

### **3.3 Einzugsgebiet und Kaufkraftpotenziale**

Neben dem Dorstener Stadtgebiet mit zum Erhebungszeitpunkt ca. 76.300 Einwohnern werden auch Teile der angrenzenden Siedlungsbereiche von

---

Schermbek, Reken, Bottrop-Kirchellen, Marl-Polsum und den Gelsenkirchener Stadtteilen Buer, Scholven und Hassel mit versorgt. Insgesamt kann damit von rund 120.000 Einwohnern im Einzugsbereich ausgegangen werden, die eine mehr oder minder regelmäßige Einkaufsorientierung nach Dorsten aufweisen. Bei Unterteilung der gesamten Bedarfsgüter in einen Food- und einen Non-Food-Bereich entfallen ca. 36 % auf Nahrungs- und Genussmittel und ca. 64 % auf die anderen Sortimente.

### **Kaufkraft, Umsatz und Handelszentralität**

Das Kaufkraftpotenzial einer regionalen Einheit, z.B. eines Stadtgebietes, wird als Kaufkraftkennziffer (Indexwert) dargestellt. Diese Kennzahl gibt an, wieviel Promille der gesamten Kaufkraft in Deutschland auf die betrachtete geografische Einheit entfallen. Die Kaufkraftkennziffer von Dorsten gibt also das einzelhandelsrelevante Kaufkraftpotenzial der Stadt im Vergleich zum Bundesdurchschnitt wider.

Ein weiterer wichtiger Indikator, der die Bedeutung der z.B. in einer Stadt vorhandenen Einzelhandelsbetriebe für die Versorgung der in dieser Stadt lebenden Bevölkerung widerspiegelt, ist der Zentralitätsgrad bzw. die (Handels-)Zentralität. Diese Messziffer ergibt sich aus der Gegenüberstellung des vor Ort bzw. in einzelnen Warengruppen erzielten Umsatzes im Einzelhandel zu der am Ort bzw. den entsprechenden Warengruppen vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft (Umsatz-Kaufkraft-Relation). Liegt die Handelszentralität, z.B. einer Stadt, über 100, so ist der Umsatz des Einzelhandels in dieser Stadt höher als die hier vorhandene einzelhandelsrelevante Kaufkraft; es fließen (rechnerisch) also Umsätze von Kunden außerhalb des Stadtge-

bietes zu. Bei einer Zentralität unter 100 ist der generierte Umsatz geringer als die vorhandene Kaufkraft – rechnerisch wird also Kaufkraft „von außen“ abgeschöpft („Abschöpfungsquote“). Damit ist die Handelszentralität auch immer ein Indikator für die Einkaufsattraktivität einer Stadt.

Seit dem Jahr 2014 hat sich die Handelszentralität von Dorsten von 104 auf 112,9 im Jahre 2018 kontinuierlich verbessert. Dieser Wert verdeutlicht, dass für den Einzelhandelsstandort Dorsten im Saldo der Kaufkraftzu- und -abflüsse rechnerisch knapp 13 % Kaufkraft aus dem Dorstener Umland zufließt.

Die nach Warengruppen differenzierte Zentralität macht deutlich, dass die mittelzentrale Versorgungsfunktion des Einzelhandels mit einer unterschiedlichen Angebotsquantität und -qualität in den Warengruppen einhergeht. Etwa die Hälfte der Warengruppen erreicht eine Zentralität von über 100: „Möbel, Einrichtungsbedarf“ zum Beispiel mit 215,8 oder „Blumen, Zoobedarf“ mit 121,1. In den zum Teil weit unter Durchschnitt liegenden Warengruppen „Bücher, Schreibwaren, Büro“ (94,2), „Sport und Spiel, Freizeit“ (78,9) sowie „Elektrowaren“ (77,4) weist der jeweilige Zentralitätsgrad auf nicht unerhebliche Kaufkraftabflüsse an andere Standorte und/oder in andere Vertriebswege wie den Online-Handel hin.

### **Kaufkraftbewegungen nach Warengruppen**

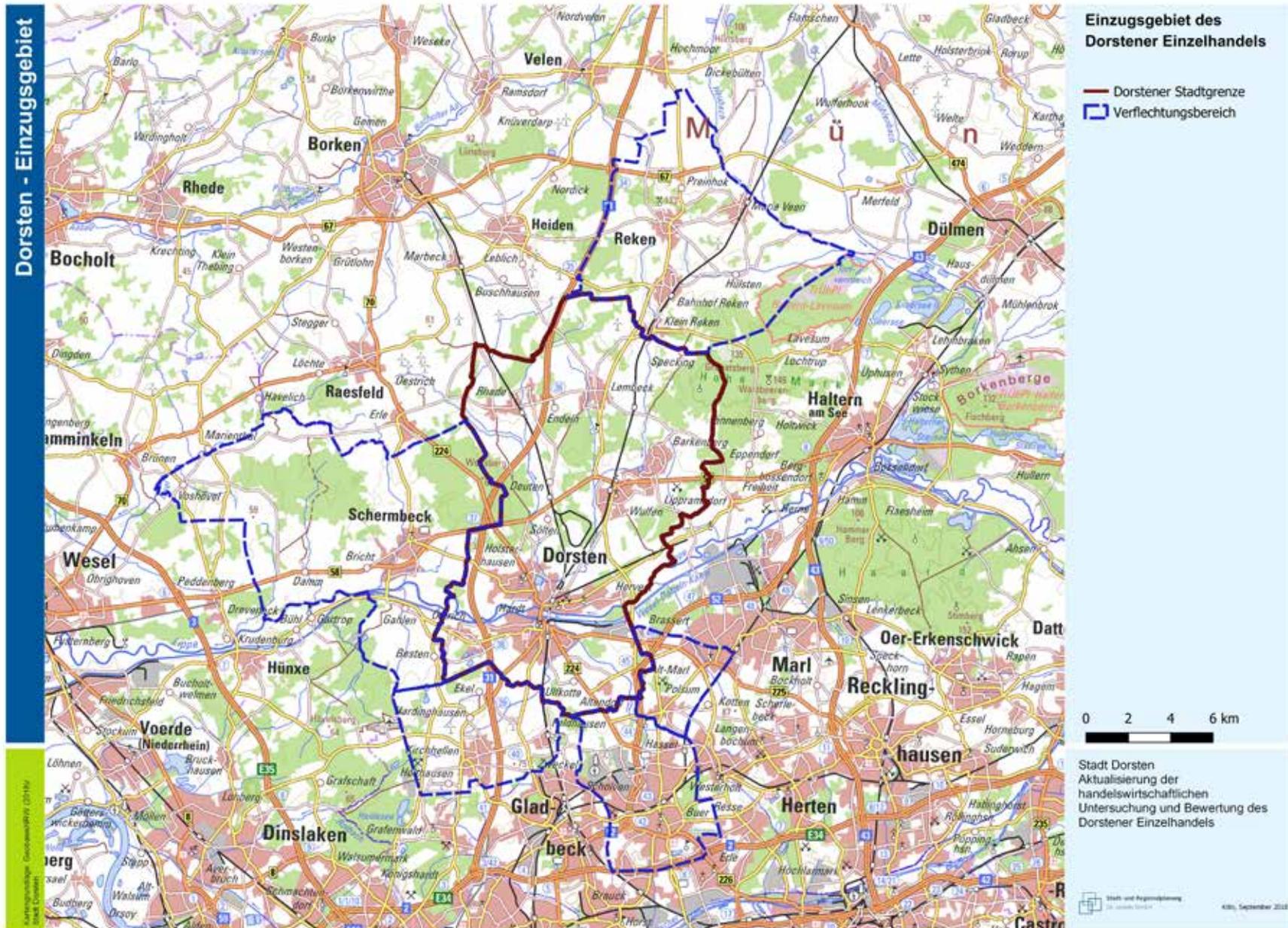
Waren bei der letzten Einzelhandels-Bestandserhebung im Jahre 2013 neben der Warengruppe „Elektrowaren/Unterhaltungselektronik“ die höchsten Kaufkraftabflüsse bei „Lebensmitteln/Reformwaren“ zu verzeichnen, so nimmt diese Warengruppe heute

einen durchschnittlichen Wert ein. Zurückzuführen ist dies wohl auf die zusätzlich hinzugekommenen großflächigen Anbieter von Lebensmitteln. Andererseits zieht gerade das Angebot an Möbeln und Einrichtungsbedarf sowie Bau- und Gartenbedarf einen nicht unerheblichen Teil der Kaufkraft aus der Region nach Dorsten ab.

Der Einzelhandel in der Stadt Dorsten bindet nach der Erhebung von 2018 rund 82 % der in der Stadt Dorsten vorhandenen einzelhandelsrelevanten Kaufkraft; ca. 18 % der Kaufkraft fließen folglich in benachbarte Zentren und/oder den Online-Handel ab. Etwa 25 % des Einzelhandelsumsatzes werden durch auswärtige Kunden, vor allem aus dem Verflechtungsbereich, generiert.

Insbesondere die abfließende Kaufkraft des Leitsortiments der **kurzfristigen Bedarfsstufe** „Nahrungs- und Genussmittel“ dürfte in engem Zusammenhang mit dem Pendler- und dem hierdurch bedingten Einkaufsverhalten außerhalb der Stadt Dorsten beschäftigter Einwohner stehen. Dem Online-Handel kommt bei Lebensmitteln ebenso wie bei der Warengruppe „Gesundheit/Körperpflege“ derzeit (noch) eine untergeordnete Bedeutung zu. Nur beim Teilsortiment „Parfümerie“ nimmt der Online-Handel eine höhere Bedeutung ein.

In der Warengruppe „Blumen, Pflanzen, zoologischer Bedarf“ zeigt die Zentralität von rund 121 im Warengruppenvergleich eine hohe Versorgungsbedeutung. Diese Ausstrahlung ist maßgeblich durch die Fachabteilungen der großen Gartencenter und die Zoofachmärkte zu begründen. Darüber hinaus bedient ein Anteil der Verkaufsfläche mit zoologischem Bedarf auch die Nachfrage nach pferdesportaffinen Produkten mit einer überörtlichen Ausstrahlung.



Quelle: Kartengrundlage: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - DTK\* - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) und Stadt Dorsten (2018); Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2018

---

Im Vergleich zur kurzfristigen Bedarfsstufe ist der **mittelfristige Bedarf** durch höhere Kaufkraftabflüsse als auch durch entsprechende Zuflüsse gekennzeichnet. Auffallend ist diese Situation bei der Warengruppe „Bekleidung, Schuhe, Schmuck“. Zwar liegt dieses Sortiment mit einer Zentralität von ca. 102 im Durchschnitt, jedoch werden 75 % des Umsatzes durch Dorstener Kunden generiert. Zur Erhöhung eines weiteren Kaufkraftzuflusses weist die handelswirtschaftliche Untersuchung u.a. zur Ansiedlung ausgewählter Filialisten mit einer überregionalen Ausstrahlung, wie z.B. „Primark“ oder „Reserved“, hin. Diese Anbieter ergänzen zwar das klassische Angebot, setzen aber auch entsprechend der weitgehend jugendlichen Zielgruppe stark auf E-Commerce.

In der Warengruppe „Sport/Spiel/Freizeit“ weist die Zentralität von rund 79 auf einen negativen Kaufkraftsaldo hin. In diesen Kaufkraftabflüssen dokumentiert sich das fehlende Angebot, aber auch die ausbaufähigen Synergien mit anderen Warengruppen des mittelfristigen Bedarfs. Der Bedeutungsgehalt des Online-Handels im Bereich der Sportartikel/-geräte gründet sich aber insbesondere darauf, dass spezialisierte Angebote nicht wie solche des Breitensports grundsätzlich wirtschaftlich tragfähig stationär angeboten werden können.

Die Warengruppen des langfristigen Bedarfs werden durch stark voneinander abweichende Angebotsstrukturen geprägt. Deutlich wird dies durch Zentralitätswerte von rund 77 % bei den Elektrowaren, ca. 125 % beim Bau- und Gartenbedarf und et-wa 216 % bei Möbel und Einrichtungsbedarf. Zurückzuführen ist dieser Spitzenwert des Dorstener Einzelhandels auf die großflächigen Möbelhäuser sowie

die Fachmärkte für Heimtextilien/Bettwaren sowie Haushaltswaren und Wohnaccessoires. Insbesondere durch den umfangreichen stationären Möbel-einzelhandel in der Stadt wie auch in der Region kommt dem Online-Handel eine noch untergeordnete Bedeutung zu. Gleichzeitig versuchen international agierende Möbel-Online-Versandhändler wie die „home24 SE“ verstärkt, sich auch im stationären Handel mit einem stark rabattierten Angebot weiter zu etablieren (z.B. home24 Outlet Ruhrgebiet, Bottrop).

Auch beim Bau- und Heimwerkerbedarf dokumentiert die hohe Zentralität eine umfassende Einzelhandelsausstattung und Ausstrahlungskraft: Rund 30 % der Umsätze werden durch Kaufkraftzuflüsse generiert. Dass rund 88 % der Kaufkraft in Dorsten gebunden werden zeigt neben einem attraktiven Angebot auch, dass in dieser Warengruppe der Online-Handel noch keine übergeordnete Bedeutung eingenommen hat.

Eine gänzlich andere Situation ergibt sich bei den Elektrowaren. Hier fließen rund 40 % der lokalen Kaufkraft für Elektroartikel an andere Standorte – vor allem aber in den Online-Handel. Auch unter Berücksichtigung des innerstädtischen MediaMarkts sowie ergänzender Fachgeschäfte für Unterhaltungs- und Haushaltselektronik, weiterhin des Randsortiments von Möbelhäusern und Anbietern entsprechender Aktionsware, besitzen Elektrowaren mit einer Kaufkraftbindung von nur 60% (77% im Warengruppenvergleich) die am geringsten ausgeprägte Zentralität des Dorstener Einzelhandels.

### 3.4 Räumliche Verteilung des Einzelhandels in Dorsten

Im Hinblick auf die räumliche Verteilung des örtlichen Einzelhandels sind zwei wesentliche Aspekte maßgebend:

- die Bedeutung der Innenstadt in ausgewählten Sortimenten, weil sich hieraus zum einen Rückschlüsse ziehen lassen auf den Handlungs- und Entwicklungsbedarf des innerstädtischen Einzelhandels, zum anderen erste Hinweise auf die ortsspezifische Sortimentsliste aus der faktischen Präsenz von Sortimenten abzuleiten sind;
- die Verteilung des Lebensmitteleinzelhandels als Leitbranche des periodischen Bedarfs, da Informationen über räumliche Versorgungsdefizite die notwendigen Maßnahmen zur Verbesserung der wohnungsnahen Versorgung begründen.

#### Innenstadt

Die Innenstadt von Dorsten mit der Altstadt als Hauptgeschäftsbereich – einschließlich dem 2016 eröffneten Einkaufszentrum „Mercaden“ und dem „Media-Markt“ außerhalb der Altstadt - beherbergt 143 Einzelhandelsbetriebe (ca. 34 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsbetriebe).

Die seit der letzten Erhebung im Jahre 2013 von ca. 29.040 m<sup>2</sup> auf nunmehr ca. 40.070 m<sup>2</sup> angestiegene Verkaufsfläche umfasst etwa 21 % der gesamtstädtischen Einzelhandelsfläche (2013: 16 %). Der innerstädtische Handelsumsatzanteil liegt mit 28 % geringfügig über dem bei der Erhebung aus dem Jahre 2013 errechneten Umsatz. Dieser im regiona-

len Vergleich eher unterdurchschnittliche Umsatzanteil des Hauptzentrums dokumentiert die polyzentrischen Angebotsstrukturen der Flächenstadt Dorsten und die räumliche Nähe zum Nebenzentrum Holsterhausen.



Der Angebotsschwerpunkt liegt mit etwa 49 % der Innenstadt-Verkaufsfläche im mittelfristigen Bedarf. Neben den die kurzfristige Bedarfsstufe bedienenden großflächigen Lebensmittel-SB-Betrieben „Rewe-Center“ (ehem. Toom) und „Kaufland“ fungieren als Magnetbetriebe im mittelfristigen Bedarf insbesondere die großen Textilanbieter „Mensing“

und „H&M“, die großflächigen Bekleidungsfachmärkte „TK Maxx“ und „S1 United Style“ innerhalb der Mercaden sowie das Textilkaufhaus C & A und die Thalia-Buchhandlung am Marktplatz.

Insgesamt stellt eine Vielzahl weiterer Fachmärkte und –geschäfte einen attraktiven Branchenmix und eine umfassende Angebotsauswahl sicher. Setzt man den durch den Einzelhandel insgesamt erwirtschafteten Umsatz ins Verhältnis zur Kaufkraft der Innenstadt-Bevölkerung, so ergibt sich eine Handelszentralität von 561, also mehr als das fünfeinhalbfache des Durchschnittswertes. Dies unterstreicht die hohe Bedeutung der Dorstener Innenstadt als Einkaufsort.

Gleichwohl schätzte bereits die handelswirtschaftliche Untersuchung aus dem Jahre 2014 – unter Berücksichtigung der zum damaligen Zeitpunkt nur fiktiv eingerechneten „Mercaden“ - einen verträglichen Ausbau des City-Angebots als möglich ein. Dies gilt auch weiterhin, vor allem hinsichtlich der Sortimentsgestaltung der „Mercaden“ im Zuge ihrer neuen Positionierung.

Der am südlichen Innenstadtrand im Übergang von Altstadt und Bahnhof angesiedelte Media-Markt ist eingebunden in vornehmlich nicht einzelhandelsbezogene Nutzungen wie dem (Bus-)Bahnhof, der Freizeit- und Veranstaltungsstätte „Treffpunkt Altstadt“ mit Kletter- und Scater-Park sowie einem benachbarten Schnellrestaurant. Obwohl die Altstadt mit dem Media-Markt und dem Bahnhofsumfeld über eine den Willy-Brandt-Ring (B 225) querende Fußgängerbrücke verbunden ist, blieben die erhofften Synergien zwischen Altstadt und dem Elektronik-Fachmarkt bislang weitgehend aus. Es bleibt abzuwarten, ob die Neugestaltung des Bahnhofsumfelds

und das neue Nutzungskonzept für den Treffpunkt Altstadt im Zuge der Stadterneuerungsmaßnahme „Wir machen MITte“ weitere Synergien zwischen beiden Einzelhandels-Teilstandorten erbringt.

Der Fachmarktstandort soll zwar im Bestand gesichert werden, weitere Einzelhandelsnutzungen sind im Umfeld dieses Randstandortes jedoch nicht vorgesehen.

### Holsterhausen

Der Haupteinkaufsbereich des nördlich der Innenstadt, der Lippe und des Wesel-Datteln-Kanals gelegenen Stadtteilzentrums Holsterhausen erstreckt sich entlang der Borkener Straße (B 224) und einen Teil der Freiheitsstraße.



Einzelhandel entlang der Borkener Straße (Foto: Stadt Dorsten)

Der Angebotsschwerpunkt liegt hier im periodischen Bedarf, ergänzt durch Fachmärkte und –geschäfte aller Bedarfsstufen. Hierdurch ergibt sich eine um-

fassende Ausstattung mit periodischen wie auch aperiodischen Sortimenten. Die 50 Betriebe des Haupteinkaufsbereichs erzeugen 76 % des Einzelhandelsumsatzes im Stadtteil.

Weitere Einzelhandelsstandorte befinden sich in Streulagen. Größter Anbieter ist der Lebensmittel-Discounter LIDL am Gemeindedreieck in nicht integrierter Lage zwischen Innenstadt und dem östlich benachbarten Stadtteil Hervest. Obwohl am Standort planerisch unerwünscht, war die Etablierung dieses Discounters aufgrund der zum Zeitpunkt der Planung gegebenen rechtlichen Rahmenbedingungen nicht zu verhindern. Insgesamt produzieren die 67 Einzelhandelsbetriebe im Stadtteil Holsterhausen auf einer Gesamtverkaufsfläche von 12.240 m<sup>2</sup> einen Anteil von 11 % des gesamtstädtischen Einzelhandelsumsatzes.

Setzt man den erwirtschafteten Umsatz des Leitsortiments der kurzfristigen Bedarfsstufe „Nahrungs- und Genussmittel“ ins Verhältnis zur Kaufkraft im Stadtteil, so ergibt sich eine Zentralität von 89. Auch wenn dieser Wert im Vergleich zur letzten Datenerhebung von 2013 minimal geringer ausfällt, weist er auch weiterhin auf ein leistungsfähiges Nebenzentrum hin.

## Hervest

Der Stadtteil Hervest hat in den letzten Jahren mit der Revitalisierung des Zechenareals auch hinsichtlich der Einzelhandelsentwicklung starke Veränderungen erfahren. Neben den sich in dieser Zeit auf dem ehemaligen Zechengelände angesiedelten Einzelhandelsnutzungen verteilt sich der Einzelhandelsbesatz auf die gewachsene Einkaufslage „Im Harse-

winkel“ in Verbindung mit den entlang der Halterner Straße ansässigen Handels- und Dienstleistungsbetrieben.



Im Harsewinkel (Foto: Stadt Dorsten)

Während sich das so genannte Marienviertel im westlichen Bereich des Stadtteils zur Versorgung weitgehend auf das nahe gelegene Zentrum von Holsterhausen orientiert, versorgen sich die östlichen Wohnquartiere des „Dorfs Hervest“ vorrangig durch einen wohnungsnahen REWE-Frischemarkt einschließlich komplementärer Nutzungen im Bereich Glück-Auf-Straße / Schollbrockstraße. Relevante weitere Nahversorger, vor allem für den Kernsiedlungsbereich von Hervest, sind ein EDEKA Vollsortimenter mit rund 2.300 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie ein ALDI Lebensmittel-Discounter mit einer Verkaufsfläche von 980 m<sup>2</sup> im räumlichen Übergang zur traditionellen Geschäftslage „Im Harsewinkel“. Prägend für den „Harsewinkel“ ist ein NETTO Lebensmittel-Discounter sowie weitere kleinteilige, inhabergeführte Einzelhandelsnutzungen im Umfeld. Das Gesamtan-

gebot konzentriert sich weitgehend auf den kurzfristigen Bedarf.

Um den Übergang zwischen den beiden Versorgungsstandorten „Im Harsewinkel“ südlich und „ehemalige Zechenfläche“ nördlich der Halterner Straße zu verbessern, ist mit der beabsichtigten Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts als städtebaulicher „Trittstein“ eine geeignete räumliche Verknüpfung beider Einzelhandelslagen zu erwarten. Durch die Begrenzung der Verkaufsfläche des Drogeriemarkts auf maximal 600 m<sup>2</sup> sind gutachterlich als gering bewertete Umverteilungswirkungen, vor allem auf die Innenstadt, vertretbar.

Im Zuge der Bestandsaufnahme wurden für den Stadtteil Hervest 56 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 19.785 m<sup>2</sup> aufgenommen. Damit hat Hervest das benachbarte Nebenzentrum Holsterhausen im Verkaufsflächenumfang zwar quantitativ, wenngleich nicht in der Angebotsqualität, überholt.

Setzt man den erwirtschafteten Umsatz bei den „Nahrungs- und Genussmitteln“ ins Verhältnis zur Nachfrage der Hervester Bevölkerung ergibt sich eine warengruppenspezifische Handelszentralität von etwa 80. Damit hat sich der Stadtteil Hervest seit der Datenerhebung von 2013 (mit einer Zentralität 56) deutlich verbessert.

## Feldmark

Die Einzelhandelsstruktur des Stadtteils Feldmark ist geprägt durch großflächige Handelsbetriebe. Mit insgesamt 34.800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche hat sich im Industriegebiet Dorsten-Ost an der Marler Straße u.a.

mit einem Möbel- und Einrichtungsmarkt in Verbindung mit einem Anbieter von Heimtextilien, einem Möbelhaus, einem Baumarkt sowie einem Lebensmittel-Discounter eine Fachmarkttagglomeration verfestigt. Eine nicht gewünschte Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten wurde mit planungsrechtlichen Restriktionen unterbunden.

Weiterhin hat sich entlang der Bochumer Straße ein Band von Fachmärkten und Kfz-Handel mit zusammen 9.000 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche etabliert. Eine weitere Entwicklung dieses Einzelhandels-Bandes hin zur Innenstadt muss aus städtebaulicher Sicht unterbleiben.



Nahversorgungszentrum Händelstraße (Foto: Stadt Dorsten)

Gleichzeitig hat sich der Einzelhandelsstandort an der Händelstraße zu einem nachhaltigen Nahversorgungszentrum u.a. mit einem großflächigen REWE Verbrauchermarkt, einem Lebensmittel-Discounter von 800 m<sup>2</sup> und einem Drogeriefachmarkt von 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entwickelt.

Damit ist der Stadtteil Feldmark neben der Innenstadt ein weiterer Handelsschwerpunkt.

In 28 Betrieben auf ca. 50.920 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche (Innenstadt: 40.070 m<sup>2</sup>) – dies entspricht einem Anteil von 27 % der gesamtstädtischen Verkaufsfläche – wird ein Umsatzanteil von ca. 19 % erwirtschaftet. Setzt man allein den Umsatz für Nahrungs- und Genussmittel in Relation zur Nachfrage im Stadtteil Feldmark, ergibt sich eine Handelszentralität von etwa 133. Das bedeutet, dass nur beim kurzfristigen Bedarf – also ohne z.B. den Umsatzanteil an Möbeln – im Saldo rund 30 % der Kaufkraft aus anderen Zentren zufließt, sich also Einwohner aus anderen Zentren in ihrem Einkaufsverhalten auf den Stadtteil Feldmark orientieren.

Mit der Optimierung des Nahversorgungsstandorts Händelstraße konnte das städtebauliche Entwicklungsziel, die wohnungsnah Versorgung im Stadtteil Feldmark zu verbessern und Kaufkraft für Lebensmittel und Reformwaren im Stadtteil zu binden, erreicht werden. Vor diesem Hintergrund ist eine weitere Standortattraktivierung durch Angebotsergänzungen mittelfristig zu vermeiden, um die Entwicklungschancen anderer Einzelhandelsstandorte, vor allem der nahen Innenstadt, nicht zu beeinträchtigen.

### Hardt

Der Stadtteil Hardt verfügt über kein kompaktes Nahversorgungszentrum; der Einzelhandelsbesatz verteilt sich auf einzelne Streulagen. Die maßgeblichen Nahversorger sind ein an der Straße „An der Seikenkapelle“ gelegener EDEKA Frischemarkt mit ca. 800 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche, ein am Einmündungsbereich „An der Seikenkapelle/Kirchhellener Allee“ vorhandener Ge-

tränkemarkt, ein kleinflächiger REWE Frischemarkt an der Gahlener Straße und ein ebenfalls kleinflächiger ALDI Lebensmittel-Discounter an der Klosterstraße.

Insgesamt befinden sich im Stadtteil 19 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von rund 3.710 m<sup>2</sup>. Der Angebotsschwerpunkt liegt im periodischen Bedarf mit einer Handelszentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln von stabilen 71. Zurückzuführen ist dieser Wert wohl vor allem auf Kaufkraftabflüsse in die nahe gelegenen attraktiven Versorgungsstandorte der Altstadt und der Feldmark. Vor allem hinsichtlich des 2016 eröffneten KAUFLAND SB-Warenhauses in der Innenstadt spricht die stabile Versorgungsstruktur aber für eine im Saldo gleichbleibende Nachfrage.

Gleichwohl wird zur Verbesserung der Nahversorgung am südwestlichen Siedlungsrand, vor allem auch aufgrund der absehbaren Realisierung neuer Wohnbauflächen im Bereich „Nonnenkamp“ (Hardt) und „Beerenkamp“ (Feldmark), eine Angebotsaufwertung als sinnvoll erachtet. Diesbezüglich sieht das Einzelhandelskonzept 2017 auf der Fläche des ehemaligen Getränkeabfüllbetriebs Krietemeyer ein „perspektivisches Nahversorgungszentrum“ vor. Hinsichtlich eines angemessen zugeordneten und dimensionierten Nahversorgungsstandorts ist eine Nutzung dieses Grundstücks mit einem Lebensmittel-Vollsortimenter mit Mall-Bereich und integriertem Getränkemarkt in einer städtebaulich verträglichen Größenordnung von bis zu 1.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche beabsichtigt.

## Östrich / Altendorf-Ulfkotte / Deuten

Diese drei Stadtteile verfügen aufgrund ihrer um 2.000 Einwohner liegenden Bevölkerung nur über ein rudimentäres ergänzendes Nahversorgungsangebot. In Östrich befinden sich drei Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamt-Verkaufsfläche von ca. 7.100 m<sup>2</sup>, wovon ein Großteil auf einen großflächigen Gartenfachmarkt entfällt. Altendorf-Ulfkotte weist nur auf drei kleine Einzelhandelsbetriebe verteilte 180 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf. Die ca. 2,5 km Luftlinie entfernte städtebauliche Enklave Tönsholt ist ohne Handelsversorgungsinfrastruktur. Ebenfalls ohne Versorgungsangebot ist der Stadtteil Deuten. Aufgrund der dörflichen Siedlungsstruktur aller drei Stadtteile und ihrer geringen Einwohnerzahl besteht kein Handlungsspielraum zur Etablierung einer tragfähigen Nahversorgung.

Während sich die Bevölkerung von Östrich überwiegend im Stadtteil Hardt und in Schermbeck versorgt, ist davon auszugehen, dass sich die Einwohner von Altendorf-Ulfkotte einschließlich Tönsholt vorrangig auf das Nahversorgungszentrum Feldmark orientieren. Die Bevölkerung von Deuten versorgt sich überwiegend auch weiterhin in Wulfen.

## Wulfen

In Wulfen befinden sich auf mehreren Standorten mit unterschiedlicher Lagequalität rund 13 % der städtischen Einzelhandelsbetriebe mit ca. 24 % der Verkaufsfläche, auf der etwa 18 % des Einzelhandelsumsatzes der Stadt generiert wird. Flächenmäßig bildet das Wohnzentrum Wulfen im Siedlungsbereich Barkenberg den Schwerpunkt.

Im Einzelnen konzentriert sich der Einzelhandel auf vier maßgebliche Standortlagen unterschiedlicher städtebaulicher und handelswirtschaftlicher Ausprägung:

- Der sich entlang des nördlichen Bereichs der Hervester Straße erstreckende Versorgungsbereich von Alt-Wulfen ist durch insgesamt 18 weitgehend kleinflächige Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von etwa 3.420 m<sup>2</sup> gekennzeichnet.



Am Brauturm (Foto: Stadt Dorsten)

Rund die Hälfte der Verkaufsfläche entfällt auf das Angebot von Nahrungs- und Genussmitteln. Schwerpunkt der Nahversorgung bildet die Nahversorgungsagglomeration „Am Brauturm“.

- In Wulfen-Barkenberg wurde die Nahversorgung bis in die 1990er-Jahre weitgehend über das Wohn- und Geschäftszentrum „Wulfener Markt“, später auch über das benachbarte TOOM SB-Warenhaus gedeckt. Nachdem das SB-Warenhaus 2007 schloss, ging die leer stehende Ladenpassage mit den darü-

ber liegenden Wohnungen nach einem Insolvenzverfahren im Oktober 2019 in die Zwangsversteigerung. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung im Bereich des Wulfener Marktes wird entscheidend davon abhängen, wie sich ein künftiger Eigentümer im Hinblick auf die leer stehende Immobilie verhalten wird. Die Versorgung der Bevölkerung übernimmt die unmittelbar an das ehemalige Wohn- und Geschäftszentrum angrenzende Fachmarkttagglomeration „Prisma-Einkaufs-Park“ mit 13 Einzelhandelsbetrieben, weitgehend im Discountsegment, auf einer Gesamtverkaufsfläche von rund 4.670 m<sup>2</sup>. Auch hier entfallen ca. 56 % der Verkaufsfläche auf Warengruppen des kurzfristigen Bedarfs.

- Die dem Siedlungsbereich Barkenberg vorgelagerte markenorientierte Möbelstadt „WohnCentrum Wulfen“ mit auf drei Gebäude verteilten ca. 28.500 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche versorgt ein weit über die Grenzen Dorstens hinausgehendes Marktgebiet. Eine Weiterentwicklung des Standorts mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Einzelhandel wird unterbunden.

- Mit der 2010 erfolgten Verlagerung des kleinflächigen EDEKA-Frischemarkts am Handwerkshof in Barkenberg als flächengrößerer Vollsortimenter an den Prisma-Einkaufs-Park brach ein vor allem für die Quartiersbewohner relevantes Nahversorgungsangebot weg. Der sich daraufhin im Handwerkshof etablierte kleinflächige „Handwerkshof-Shop“ mit Postfiliale und Schlüsseldienst kann die am Standort weggebrochene Nahversorgungsfunktion des EDEKA-Marktes aber nur bedingt erfüllen.

Darüber hinaus befinden sich in Wulfen verschiedene Streulagen, insbesondere entlang der Dülmener Straße (B 58).

Die Einzelhandelsstruktur von Wulfen spiegelt sich damit in der Bedeutung als Möbelstandort wider. Von den insgesamt 54 Einzelhandelsbetrieben im Stadtteil (Alt-Wulfen und Wulfen-Barkenberg) mit rund 44.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen auf das WohnCentrum 67 % der Gesamtverkaufsfläche. Der periodische Bedarf belegt dagegen nur 16 % der stadtteilbezogenen Verkaufsfläche.

Gleichwohl ist bei einer Handelszentralität von rund 90 bei den Nahrungs- und Genussmitteln ein Kaufkraftzufluss zu unterstellen, der die Zentralität positiv beeinflusst. Der stadtteilbezogene Versorgungsauftrag in der Grundversorgung wird hierdurch erfüllt. Gleichwohl ist die Zuordnung der Angebotsstandorte zu den einzelnen Wohnlagen suboptimal.

### Lembeck

Von den 24 im Dorfkern vorhandenen Einzelhandelsbetrieben auf rund 3.900 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche entfallen knapp 50 % auf den kurzfristigen Bedarf. Den größten Einzelhandelsbetrieb in Streulage stellt der großflächige Raiffeisenmarkt mit Angebotsschwerpunkt bei Gartenbedarf im Gewerbegebiet Lembeck West dar. Weitere Fachmärkte, wie beispielsweise ein inhabergeführter Zoofachmarkt, befinden sich in Splittersiedlungen.

Das Angebot an Nahrungs- und Genussmitteln wird im Wesentlichen durch einen REWE Vollsortimenter als wichtigstem Magnetbetrieb in der Dorf-

mitte gedeckt. Weitere Fachmärkte und –geschäfte aller Warengruppen verteilen sich über den Dorfkern.



REWE-Markt Lembeck (Foto: Stadt Dorsten)

Die größten Einzelhandelsbetriebe sind hier ein Getränkefachmarkt, ein kleiner Fahrradmarkt sowie größere Fachgeschäfte für Bekleidung, Sportartikel und Heimtextilien, ergänzt u.a. durch Komplementärnutzungen.

Insgesamt ergab die 2018 erfolgte Bestandserhebung 33 Einzelhandelsbetriebe mit einer Gesamtverkaufsfläche von 6.900 m<sup>2</sup>. Mit 46 % entfällt der größte Verkaufsflächenanteil auf den kurzfristigen Bedarf. Die Handelszentralität bei Nahrungs- und Genussmitteln von 95 weist darauf hin, dass die im Stadtteil ansässigen Einzelhandelsbetriebe fast so viel Umsatz generieren wie einzelhandelsrelevante Kaufkraft im Stadtteil vorhanden ist. Dies lässt auf eine sehr hohe Kaufkraftbindung oder einen Kaufkraftzufluss nach Lembeck – möglicherweise auch

durch Kurzzeittouristen - schließen.

Ziel ist, dieses Versorgungsniveau im Dorfkern zu halten. Ansiedlungen sowie ein Ausbau von Verkaufsflächen außerhalb des zentralen Versorgungsbereichs sind zu unterbinden.

### Rhade

Von den 20 in Rhade erfassten Einzelhandelsbetrieben mit einer Verkaufsfläche von 3.600 m<sup>2</sup> entfallen knapp 2.000 m<sup>2</sup> auf den Lebensmittel-Vollsortimenter EDEKA und den benachbarten Discounter ALDI als dorfkerennahe Magnetbetriebe. Weitere Betriebe des kurz- und mittelfristigen Bedarfs verteilen sich gemäß der Struktur des Stadtteils vor allem entlang der Lembecker Straße. Ergänzt wird dieses kleinstrukturierte Nahversorgungsangebot durch einige Komplementärnutzungen sowie Gemeinbedarfseinrichtungen.



Einzelhandel entlang der Lembecker Straße (Foto: Stadt Dorsten)

---

Die Handelszentralität im Sortiment „Nahrungs- und Genussmittel“ hat sich aufgrund der Entwicklung des Nahversorgungsbereichs an der Erler Straße mit EDEKA und ALDI auf 99 erhöht. Damit halten sich Umsatz und Nachfragepotenzial im Dorf nahezu die Waage. Da allerdings neben dem PENNY-Discounter marktbedeutsame Wettbewerber für den periodischen Bedarf fehlen, ist davon auszugehen, dass Kaufkraft an andere Einkaufsstandorte, vollumfänglich nach Reken oder die Innenstadt, abfließt, dies aber gleichzeitig durch Kaufkraftzuflüsse, wohl weitgehend aus dem Kreis Borken bzw. Lembeck, ausgeglichen wird.

Die Qualität der Nahversorgung ist damit ausreichend gesichert. Die beiden Magnetbetriebe an der Erler Straße weisen hinsichtlich ihrer Verkaufsflächen-Dimensionierung maßstäbliche Marktkonzepte auf. Von weiteren Angebotsergänzungen bzw. -erweiterungen im Einzelhandelsbesatz, vor allem im Bereich der Lembecker Straße, ist abzusehen.

---

## 4. ZIELE DER EINZELHANDELSENTWICKLUNG IN DER STADT DORSTEN

Voraussetzung für ein Konzept zur räumlichen Lenkung der Einzelhandelsentwicklung in Dorsten ist ein Zielsystem für die funktionale Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche im Stadtgebiet. Nur durch die Einhaltung dieser Vorgaben in zukünftigen Entscheidungs- und Genehmigungsprozessen kann eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dorsten gelingen und die erforderliche Planungs- und Investitionssicherheit geschaffen werden.

Die nachfolgenden Ziele beziehen sich dabei zunächst räumlich auf die Gesamtstadt und die Stärkung der jeweiligen zentralörtlichen Funktionen. Im Anschluss werden die Vorgaben für die Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche formuliert.

### 4.1 Erhalt und Stärkung der mittelzentralen Versorgungsfunktion

Der Landesentwicklungsplan weist Dorsten als Mittelzentrum aus. Ein übergeordnetes Ziel der Einzelhandelssteuerung ist der Erhalt und die Stärkung dieser landesplanerisch zugewiesenen zentralörtlichen Funktion.

Das Marktgebiet des Dorstener Einzelhandels konzentriert sich im Wesentlichen auf das Stadtgebiet von Dorsten mit rund 76.000 Einwohnern. Hinzu kommt der vom örtlichen Einzelhandel mit versorgte Verflechtungsbereich mit einem zusätzlichen Bevölkerungspotenzial von ca. 41.000 Einwohnern (siehe Seite 17).

### 4.2 Stärkung der Einzelhandelzentralität der Innenstadt

Vor dem Hintergrund der polyzentrischen Einzelhandelsstrukturen im Dorstener Stadtgebiet ist die Innenstadt mit der Altstadt als Hauptgeschäftszentrum hervorragend positioniert. Neben den hohen Marktabschöpfungsquoten bei den Nahrungs- und Genussmitteln sprechen im mittelfristigen Bedarf vor allem Magnetbetriebe der Warengruppen „Bekleidung“ und „Bücher“ für eine gute Profilierung der Dorstener Innenstadt. Nach Repositionierung des Einkaufszentrums „Mercaden“ ist bei einem ergänzenden, die bestehenden Innenstadtnutzungen nicht schädigenden, Sortimentsbesatz zu erwarten, dass die Profilierung des Einzelhandels vor allem in der Altstadt nachhaltig abgesichert werden kann.

Die Etablierung der „Mercaden“ im Jahr 2016 als eine die Innenstadt bei einem geeigneten Angebotsmix weiter aufwertende Großfläche von 12.500 m<sup>2</sup> wurde zum damaligen Zeitpunkt vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung als stadtverträglich beurteilt. Voraussetzung hierfür sollte jedoch ein komplementäres Warenangebot sein, das bisherige Kaufkraftabflüsse vor allem in die Oberzentren des Ruhrgebiets und das CentrO an Dorsten binden kann. Dieses Ziel wird auch im Zuge der Repositionierung des Einkaufszentrums weiter verfolgt. Hierzu sollen die Entwicklungsmöglichkeiten der Sortimente innerhalb des Centers erweitert werden.

Darüber hinaus ist zu erwarten, dass die Umsetzung des die Innenstadt und Teile der angrenzenden Stadtteile Feldmark und Hardt umfassenden Stadtentwicklungsprojektes „Wir machen MITte“ nach Beendigung der Baumaßnahmen die Leistungsfähigkeit

des vorhandenen Einzelhandels stärkt. In diesem Sinne gilt es auch weiterhin, Synergieeffekte durch weitere bürgerorientierte Angebote und die damit verbundene Funktionsvielfalt in der Innenstadt zu fördern und die städtebaulichen Rahmenbedingungen zu optimieren.

### 4.3 Erhalt und Stärkung der Neben- und Nahversorgungszentren

Durch die polyzentrische Siedlungsstruktur der Flächenstadt Dorsten werden den einzelnen Stadtteilzentren durch große Unterschiede in Größe und Bedeutung auch unterschiedliche Funktionen zugewiesen.

Für jedes dieser Zentren wurden Zielsetzungen im Hinblick auf den Erhalt oder den notwendigen Ausbau formuliert, da sich nur durch ein funktionierendes Netz die Innenstadt ergänzender zentraler Versorgungsbereiche eine möglichst flächendeckende Versorgung mit Gütern des täglichen Bedarfs erreichen lässt. Neben den teilweise erforderlichen Angebotsergänzungen im Einzelhandel sind Aufwertungen und damit verbundene Funktionsstärkungen in den jeweiligen zentralen Versorgungsbereichen auch durch ergänzende Komplementärnutzungen und städtebauliche Maßnahmen zu erreichen.

### 4.4 Sicherung der Nahversorgung

Vor dem Hintergrund der demografischen Entwicklung mit einem zunehmend höheren Anteil an älteren, allein lebenden und ethnisch unterschiedlichen Bevölkerungsgruppen kommt einer möglichst flächendeckenden wohnungsnahen Grundversorgung hohe Bedeutung zu. Dieses Ziel umfasst neben der

---

Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche auch die Verbesserung des Nahversorgungsangebotes in Wohnquartieren, sofern eine wohnungsnahere Verbesserung durch Maßnahmen innerhalb der zentralen Versorgungsbereiche nicht erreicht werden kann.

Verbindung ggf. mit weiteren unerwünschten Nutzungen) in ausgewählten Gewerbegebieten ausgeschlossen.

Das Verfolgen der aufgezeigten Zielsetzungen stellt sicher, dass die für die Zentrenfunktion wesentlichen Einzelhandelsangebote („zentrenrelevante Sortimente“) auf die zentralen Versorgungsbereiche fokussiert werden. Im Umkehrschluss werden im Rahmen der Planung auch die Standortbereiche ausgewählt, an denen nicht zentrenrelevante Sortimente angeboten oder erweitert werden können. Die jeweiligen Sortimentslisten der Stadt Dorsten sind Kapitel 8 zu entnehmen.

Allerdings ist zu berücksichtigen, dass auch die Ansiedlung nicht zentrenrelevanter Sortimente vor dem Hintergrund planerischer oder wirtschaftsfördernder Zielsetzungen nicht an allen durch das Bauplanungsrecht legitimierten Standorten sinnvoll sein kann. Hieraus ergibt sich folgende weitere Zielsetzung:

#### **4.5 Vorhaltung ausgewählter Gewerbegebiete für Handwerk und Produzierendes Gewerbe**

Die mit Hilfe des Planungsrechts gestalteten Gewerbegebiete sollten an ausgewählten Standorten ausschließlich der Kernzielgruppe Handwerk und Produzierendes Gewerbe zur Verfügung stehen. Entsprechende Betriebe sind oftmals nicht in der Lage, den Preisangeboten des Einzelhandels (auch nicht zentrenrelevanter Sortimente) nachzukommen. Im Unterschied zum Einzelhandel können solche Betriebe auch nicht in andere Baugebietskategorien ausweichen. Daher werden Einzelhandelsnutzungen (in

## 5. ZENTRALE VERSORGUNGSBEREICHE

Das Einzelhandelskonzept soll die vielfältigen Nutzungs- und Entwicklungsansprüche der Betreiber, der Kunden sowie der Stadtentwicklung mit der Entwicklung des Einzelhandels in Einklang bringen. Gleichzeitig soll das Konzept die gesetzlichen Rahmenbedingungen zur Steuerung des Einzelhandels auf der Grundlage der lokalen Gegebenheiten erfüllen. Entsprechend § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB ist das kommunale Einzelhandels-/Zentrenkonzept somit als städtebauliches Entwicklungskonzept in der Bauleitplanung wie auch von Betreiber- und Investorenseite zu berücksichtigen.

### 5.1 Begriff, Vorgaben und Vorgehensweise in Dorsten

Kernelement des Einzelhandelskonzepts ist die Festlegung und funktionale Abgrenzung so genannter „Zentraler Versorgungsbereiche“ (ZVB) gemäß § 1 Abs. 6 Nr. 4 BauGB als Bereiche zur Erhaltung und Entwicklung des Einzelhandels. Mit der Bestimmung der zentralen Versorgungsbereiche definiert die Stadt ein räumlich-funktionales Zentrenmodell, das die von der Stadtplanung vorgesehene Zentrenhierarchie – auch hinsichtlich ihrer Entwicklungsperspektiven - abbildet.

Ausgelöst durch das Europarechtsanpassungsgesetz des Jahres 2004 wurde der Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ 2006 in die Novellierung des Baugesetzbuches (§ 34 Abs. 3 BauGB) einbezogen und auf Landesebene präzisiert. Mit der Integration des Landesentwicklungsprogramms in den Landesentwicklungsplan flossen entsprechende Steuerungsregelungen für die Ansiedlung großflächiger Einzelhandelsbetriebe in die landesplanerischen Vorgaben zur Einzelhandelsentwicklung ein.

Bei dem Begriff des „Zentralen Versorgungsbereichs“ handelt es sich um einen unbestimmten Rechtsbegriff. Das Bundesverwaltungsgericht hat mittlerweile jedoch Kernaussagen zu zentralen Versorgungsbereichen getroffen. Demnach sind dies „räumlich abgrenzbare Bereiche einer Gemeinde, denen aufgrund vorhandener Einzelhandelsnutzungen - häufig ergänzt durch Dienstleistungen und gastronomische Angebote - eine Versorgungsfunktion über den unmittelbaren Nahbereich hinaus zukommt.“ (BVerwG, Urteile vom 17.12.2009 — 4 C 1.08 und 4 C 2.08). Ein zentraler Versorgungsbereich ist städtebaulich integriert und durch Einzelhandels- und Komplementärnutzungen geprägt. Neben dem Ist-Zustand sollen zentrale Versorgungsbereiche auch zukünftige Entwicklungsplanungen berücksichtigen, sofern diese hinreichend konkret sind oder eindeutige, fundierte Entwicklungsempfehlungen für die jeweiligen Standorte geben.

Insbesondere beeinflusst durch ein Urteil des Oberverwaltungsgerichts Münster (Urteil vom 15.02.2012 – 10 D 32/11 NE) haben sich die Anforderungen an die Abgrenzung und Ausstattung von zentralen Versorgungsbereichen in den vergangenen Jahren erhöht:

#### Einzelhandelsbezogene Kriterien

- Warenspektrum
- Branchenvielfalt
- Räumliche Dichte
- Anordnung des Besatzes
- Versorgungsfunktion des Zentrums (aktuell und zukünftig)
- Lebensmittel-Magnetbetrieb (im Regelfall)

#### Planungsbezogene Kriterien

- Art und Dichte ergänzender Komplementärnutzungen
- Städtebauliche Gestaltung und Aufenthaltsfunktion des öffentlichen Raums
- Städtebaulich integrierte Lage
- Gute verkehrliche Anbindung an ÖPNV und IV
- Einbeziehung und/oder Ausweisung an Potenzialflächen

Grundsätzlich soll ein zentraler Versorgungsbereich nach Lage, Art und Zweckbestimmung eine Funktion für die Versorgung der Bevölkerung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Vorausgesetzt wird immer eine siedlungsintegrierte Lage des zentralen Versorgungsbereichs, also ein Bereich mit guter infrastruktureller Erschließung im bauplanerischen Innenbereich. Damit sollte ein zentraler Versorgungsbereich auch ohne Pkw-Nutzung für die zu versorgende Bevölkerung erreichbar sein. In diesem Sinne ist es Ziel der Stadt Dorsten, über eine entsprechende Ausweisung von Baugebieten die Versorgungsfunktion von zentralen Versorgungsbereichen zu sichern und zu entwickeln.

Aus Rechtsprechung und Planungspraxis resultieren die grundlegenden Anforderungen an die Abgrenzung zentraler Versorgungsbereiche. In Hinblick auf die Beurteilung faktischer Gegebenheiten und planerischer Zielsetzungen wurden zur Abgrenzung und Begründung folgende Bewertungsaspekte herangezogen:

- weitgehend parzellenscharfe Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche, um eindeutig zu definieren, welche Betriebe oder Grundstücke im zentralen Versorgungsbereich liegen und somit hinsichtlich

---

ihrer Einzelhandelsfunktion schützenswert und entwicklungsfähig sind;

- Gewährleistung der Versorgungsfunktion und der Versorgungsbedeutung des Standorts durch Einzelhandelsunternehmen mit maßgeblich relevanter Versorgungsfunktion;
- Berücksichtigung von Umfang und Versorgungsfunktion/-erwartung ergänzender öffentlicher und/oder privater Dienstleistungen und sozialer Einrichtungen;
- städtebauliche Integration und eine auf die Versorgungsangebote ausgerichtete einheitliche funktionale, städtebauliche und räumliche Struktur;
- gute verkehrsmäßige Erschließung und verkehrliche Anbindung des zentralen Versorgungsbereichs.

Darüber hinaus stellen zentrale Versorgungsbereiche auch ein Entwicklungsangebot der Kommune dar. Sie definieren, wo sich zukünftig die Entwicklung von großflächigem Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten etablieren soll. Mit dem Entwicklungsangebot verknüpft ist die Überprüfung nach (ggf. schädlichen) städtebaulichen Auswirkungen auch auf benachbarte zentrale Versorgungsbereiche.

## 5.2 Zentrenhierarchie der Stadt Dorsten

Zentrale Versorgungsbereiche unterscheiden sich von anderen räumlichen Versorgungskategorien in der Tiefe und Breite der Versorgungsfunktion. Dementsprechend sind in Dorsten drei Stufen zentraler Versorgungsbereiche zu unterscheiden:

- Hauptzentrum
- Nebenzentren
- Nahversorgungszentren

Darüber hinaus werden Standorte der wohnungsnahe Versorgung festgelegt.

Hauptzentren (Innenstädte bzw. Ortsmitten) versorgen die gesamte Stadt/Gemeinde, bei Kommunen mit einer mittel- bzw. oberzentralen Funktion gegebenenfalls auch umliegende Städte und Gemeinden. Der Einzelhandel ist zentrentypisch durch ein breites Warenangebot des kurz-, mittel- und langfristigen Bedarfs geprägt. Je breiter der Angebots- und Nutzungsmix sich darstellt, umso höher sind die Versorgungsqualität und auch die Attraktivität des Stadtzentrums. Je nach zentralörtlicher Funktion der Kommune liegen die Leitsortimente des Hauptzentrums im periodischen oder aperiodischen Bedarf.

Neben- oder Stadtteilzentren versorgen die ihnen funktional zugeordneten Stadtteile. Typisch für Nebenzentren ist, dass die Angebotsstruktur sich nicht grundsätzlich vom Angebot des Hauptzentrums unterscheiden muss, jedoch in der Regel eine höhere Nahversorgungsfunktion aufweist.

Die Versorgungsaufgaben von Grund- oder Nahversorgungszentren richten sich auf die unmittelbar umliegenden Wohnquartiere bzw. die Zentren kleinerer Orte. Ihr Einzugsbereich ist deutlich geringer als der von Haupt- und Nebenzentren. Essenziell für die Angebotsstruktur ist die Existenz eines „Frequenzbringers“, in der Regel eines größeren Lebensmittelbetriebes, da nur so die Wirtschaftlichkeit des

Standorts gesichert werden kann.

Die Ausstattung eines Nahversorgungszentrums sollte neben Angeboten des täglichen (periodischen) Bedarfs auch arrondierende Angebote aus dem Dienstleistungsbereich, wie z.B. eine Poststelle, eine Bankfiliale, Ärzte und einen Frisör, umfassen. Je breiter der Angebotsmix ist, desto höher ist die Versorgungsqualität für den Einzugsbereich.

Die planungsrechtliche Steuerung des Einzelhandels unter Berücksichtigung dieses Zentrenmodells ist nur in Verbindung mit einer stadtspezifischen Auflistung der zentren- und nahversorgungsrelevanten Sortimente möglich. Diese Differenzierung in einer „Dorstener Sortimentsliste“ berücksichtigt sowohl das in den Zentren vorhandene Einzelhandelsangebot als auch Entwicklungsmöglichkeiten gegenwärtig noch nicht vorgehaltener Sortimente.

## Einstufung der Zentren in Dorsten

### Hauptzentrum Innenstadt

Das Warenangebot umfasst alle bedeutsamen Sortimente, auch der Anbietermix aus filialisierten und inhabergeführten Fachgeschäften stellt eine attraktive Auswahl bereit. Insbesondere in den Sortimenten Bekleidung/Schuhe/Schmuck sowie Nahrungs- und Genussmittel zeigt sich eine umfassende Ausstattung. Eine Arrondierung mit weiteren Anbietern, wie z.B. im Bereich Sportbekleidung/-schuhe oder „Junge Mode“ ist möglich, um die Innenstadt zu stärken. Diesbezüglich sind im Zuge der Repositionierung der „Mercaden“ und der Flexibilisierung der Verkaufsflächen-Obergrenzen neue Impulse zu erhoffen.

### Nebenzentrum Holsterhausen

Im Vergleich mit der Innenstadt zeigt sich in Holsterhausen ein deutlicher Schwerpunkt in der Warengruppe „Nahrungs- und Genussmittel“, der durch eine breite Sortimentsstreuung des kurz- und mittelfristigen Bedarfs ergänzt wird. Die Handelsdichte und Angebotssituation ist stabil. Angebotsdefizite sind aufgrund des differenzierten Angebots nicht festzustellen. Im Falle größerer Einzelhandelsvorhaben, entsprechender Erweiterungen im Bestand bzw. spezialisierter Sortimente sind stets die Wettbewerbswirkungen mit der nahen Innenstadt zu berücksichtigen.

### Nebenzentrum Hervest

Obwohl die Angebotsausstattung in der periodischen Bedarfsstufe der des Nebenzentrums Holsterhausen vergleichbar ist, fallen der Umfang an Verkaufsflächen und die Angebotsvielfalt in Hervest geringer aus als in Holsterhausen. Vor allem wegen der sich konkret abzeichnenden Ansiedlung eines Drogeriemarktes, der das Sortiment im zentralen Versorgungsbereich erweitern wird, wird die Einstufung des Zentralen Versorgungsbereichs Hervest zu nächst als Nebenzentrum unverändert beibehalten.

Den Stadtteil dominierende Einzelhandelsbetriebe sind ein NETTO Lebensmittel-Discounter im von kleineren Verkaufsflächen geprägten Kernbereich „Im Harsewinkel“ sowie ein ALDI Lebensmittel-Discounter und ein östlich davon isoliert liegender EDEKA Vollsortimenter auf der ehemaligen Zechenfläche. An der städtebaulichen Zielsetzung einer planungsrechtlich möglichen Ansiedlung neuer Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Kernsortiment im Umfeld des Vollsortimenters wird festgehalten, während kleinteilige Angebotsergänzungen im Bereich

des Harsewinkel und der Halterner Straße angesiedelt werden können.

Die gewachsene Einkaufslage „Im Harsewinkel“ war vor allem nach Schließung zweier Drogeriemarktfilialen durch eine Reihe von Leerständen geprägt. Belegt wurden diese u.a. durch ein Sozialkaufhaus bzw. ein zwischenzeitlich stadintern verlagertes Kampfsport-Center. Diese Geschäftsfläche wird zukünftig voraussichtlich durch eine Parfümerie genutzt.

Nach eingehender politischer Diskussion und einer gutachterlich nachgewiesenen handelswirtschaftlichen und städtebaulichen Verträglichkeit ist absehbar, dass sich ein Drogeriefachmarkt mit einer maximalen Verkaufsfläche von 600 m<sup>2</sup> auf einem die Hauptgeschäftsfläche mit der nördlich der Halterner Straße liegenden Einzelhandels-Teilfläche im Sinne einer städtebaulichen Grundstücksnutzung als „Trittsstein“ ansiedelt.

### Wohnungsnaher Versorgungsstandort Hervest Ost

Das überwiegend den östlichen Siedlungsbereich von Hervest versorgende Nahversorgungsangebot im Bereich Glück-Auf-Straße/ Schollbrockstraße wird aufgrund seiner Ausstattung und funktionalen Bedeutung als wohnungsnaher Versorgungsstandort eingestuft.

### Nahversorgungszentrum Händelstraße

Das Nahversorgungszentrum dient der Versorgung der Stadtteile Feldmark und Altendorf-Ulfkotte mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten. Aufgrund seiner verkehrsgünstigen Lage ist davon auszugehen, dass der Versorgungsstandort auch für Bevölkerungsteile aus anderen Stadtgebieten attraktiv

ist. Da alle für die Nahversorgung bedeutsamen Betriebstypen in marktgerechter Größenordnung vorhanden sind, wird in den nächsten Jahren auch zum Schutz der nahen Innenstadt auf Verkaufsflächen-erweiterungen verzichtet.

Eine weitere Fachmarkttagglomeration außerhalb des Standorts „Händelstraße“ hat sich aufgrund der zum damaligen Zeitpunkt gegebenen planungsrechtlichen Situation im Industriegebiet Dorsten-Ost etabliert. Einer Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten stehen planungsrechtliche Restriktionen entgegen.

### Nahversorgungszentrum Wulfener Markt

Das Angebot des „Prisma-Einkaufs-Parks“ umfasst mehrheitlich Geschäftsfilialen mit preisorientierten Markt Konzepten aller Bedarfsstufen. Vorrangige Magnetfunktionen erfüllen dabei ein EDEKA SB-Betrieb, ein Lebensmittel-Discounter und ein Drogeriefachmarkt. Diese Ausstattungsmerkmale gaben Anlass, den Versorgungsschwerpunkt in Verbindung mit dem Angebot der alten Ortslage von Wulfen als Nahversorgungszentrum auszuweisen.

Der über die letzten Jahre kontinuierlich fortschreitende städtebauliche wie handelswirtschaftliche Funktionsverlust des in den 1950er- und 60er-Jahren als Mitte der damaligen „Neuen Stadt Wulfen“ geplanten (Stadt-)Zentrums dokumentiert sich u.a. in dem seit 2018 insolventen Wohn- und Geschäftszentrum „Wulfener Markt“ und dem angrenzenden ehemaligen TOOM SB-Warenhaus. Beide leer stehende Immobilien weisen weder eine die Gebäude verknüpfende fußgänger- und kundenfreundliche Wegeverbindung noch eine Verbindung zum Prisma-Einkaufs-Park auf. Die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung im Bereich des

Wulfener Markts wird entscheidend davon abhängen, wie sich ein künftiger Eigentümer hinsichtlich der Problemimmobilie verhalten wird.



Prisma-Einkaufspark (Foto: Stadt Dorsten)

Das als Ergänzung zum Nahversorgungsstandort „Wulfener Markt“ durch einen kleinflächigen „Handwerkshof-Shop“ mit Lebensmittel- und Non-Food-Angebot, Poststelle und Schlüsseldienst sowie weiteren kleinteiligen Einzelhandels-, Dienstleistungs- und gastronomischen Nutzungen geprägte bisherige Subzentrum Dimker Allee / Himmelsberg am Handwerkshof wird als wohnungsnaher Versorgungsstandort eingestuft.

#### Nahversorgungszentrum Alt-Wulfen

Größte Anbieter sind die beiden großflächigen Lebensmittel-SB-Betriebe am Standort „Am Brauturm“ sowie ein Getränkefachmarkt. Diese Fachmarkt-Agglomeration, ergänzt durch kleinteilige Geschäfte und Komplementärnutzungen, dient der wohnungsnahen Versorgung der alten Wulfener Ortslage. Eingestuft wird Alt-Wulfen ebenfalls als Nahversorgungszentrum.

#### Nahversorgungszentrum Lembeck

Größer Anbieter ist ein Vollsortimenter an der Bahnhofstraße. Eine ausgeprägte gewerbliche Nutzungsdichte insbesondere entlang der Bahnhofstraße ist nicht zu erkennen. Darüber hinaus befinden sich im Dorfkern Fachgeschäfte unterschiedlicher Betriebsgrößen. Die angebotenen Warengruppen verteilen sich über alle Bedarfsstufen. Das Angebot dient ausschließlich der Deckung der Grundversorgung der örtlichen Bevölkerung.

Aufgrund der dörflichen Struktur und sinkender Einwohnerzahlen wird ein Ausbau der Einzelhandelsversorgung als grundsätzlich nicht erstrebenswert erachtet. Gleichwohl wäre ein nach Schließung der Schlecker-Filiale von der Bevölkerung vermisser Drogeriefachmarkt zur weiteren Kaufkraftbindung denkbar.

#### Nahversorgungszentrum Rhade

Neben einem dorfkernnahen Standortverbund von EDEKA Vollsortimenter und ALDI Lebensmittel-Discounter an der Erler Straße befinden sich kleinteilige Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen ausschließlich zur Deckung des kurzfristigen Bedarfs im Dorfkern sowie entlang der Lembecker Straße. Während der kleinflächige Einzelhandel vor allem im Dorfkern in den letzten Jahren schrumpfte, konnte die Nahversorgung mit der Entwicklung des Nahversorgungszentrums an der Erler Straße nachhaltig abgesichert werden.

#### (Perspektivischer) wohnungsnaher Versorgungsstandort Hardt

Der Stadtteil Hardt weist nur vereinzelte Streulagen auf, ohne dass sich eine zusammenhängende Handlungslage entwickeln konnte. Diese Nahversorgungsbetriebe leisten einen wesentlichen Beitrag zur wohnungsnahen Versorgung des Stadtteils.

### **5.3 Beschreibung und Abgrenzung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt Dorsten**

Zu jedem zentralen Versorgungsbereich werden folgende Aussagen und Darstellungen getroffen:

- Verflechtungsbereich, räumliche Ausdehnung und Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs;
- Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung;
- Anzahl der Einzelhandelsbetriebe / Verkaufsfläche
- zentrenbildende Sortimente;
- ergänzende Dienstleistungen;
- verkehrliche Erschließungsgunst;
- verbleibende Potenzialflächen;
- Entwicklungsziel.



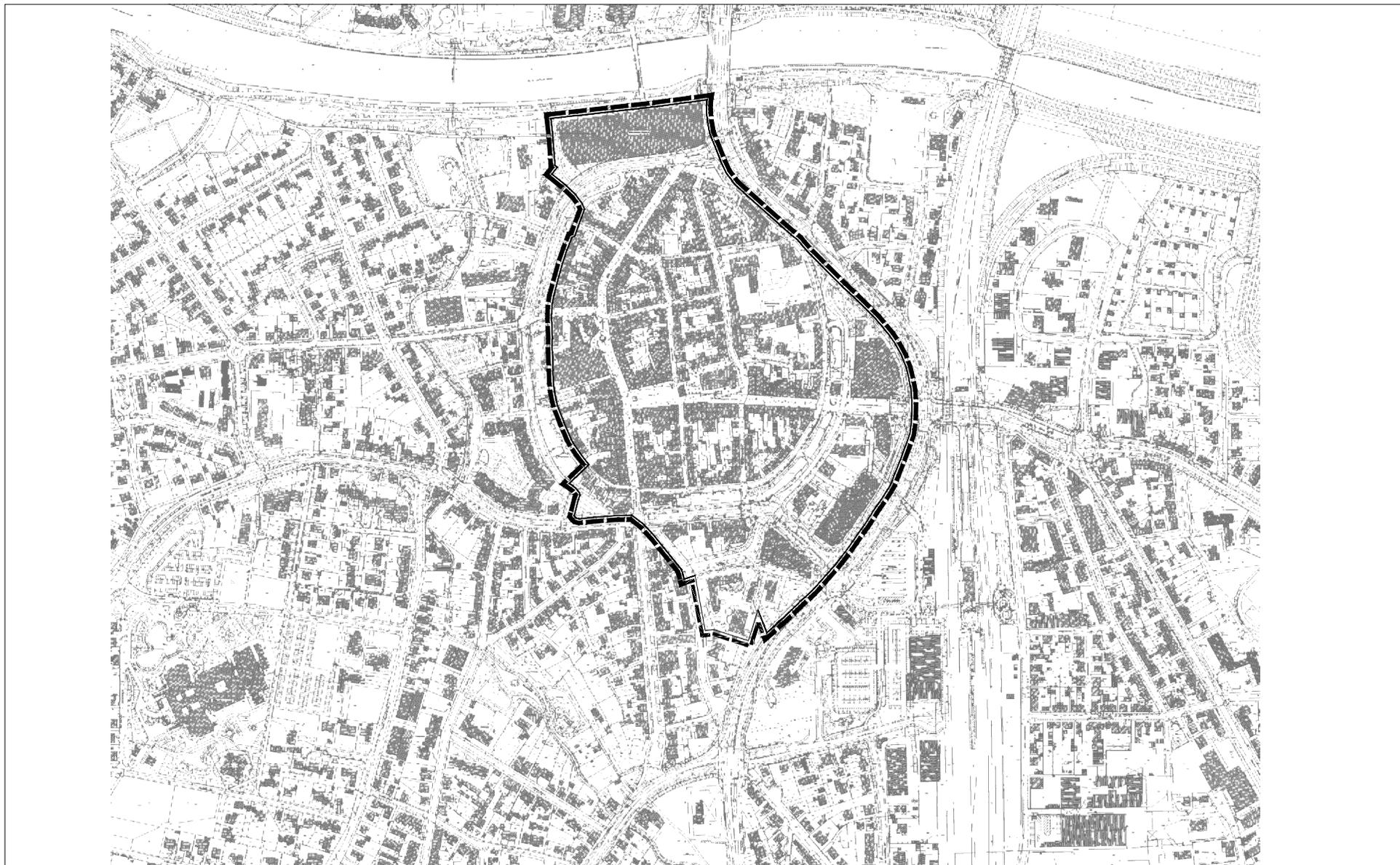


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Hauptzentrum Innenstadt“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Innenstadt

<b>Einstufung</b> Hauptzentrum
<b>Gesamtausstattung</b> 130 EH-Betriebe, ca. 35.480 m <sup>2</sup> VKF
<b>Verflechtungsbereich</b> Gesamtstadt, lokales Einzugsgebiet

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Das Hauptzentrum zeichnet sich durch ein überwiegend historisch geprägtes kleinteiliges Angebot von Wohn-, Einzelhandels- und Dienstleistungsnutzungen aus, welches sich auf den durch die Altstadtwälle gefassten Kern der Innenstadt, die Altstadt, konzentriert. Großflächige Einzelhandelsbetriebe wie das REWE-Center am Platz der Deutschen Einheit, das MERCADEN-Einkaufszentrum oder das Bekleidungshaus MENSING in der Lippestraße ordnen sich strategisch in zentraler Lage bzw. am östlichen und nördlichen Abschluss des Haupteinkaufsbereichs an.

Der südliche Abschnitt der Lippestraße sowie der Übergang zum Marktplatz und der Recklinghäuser Straße bilden den stabilen Mittelpunkt der Altstadt. Hier zeigt sich der Einzelhandelsbesatz beständig und funktionsfähig.



Marktplatz Altstadt (Foto: Stadt Dorsten)

Insbesondere der Marktplatz mit seinem gastronomischen Angebot und das Recklinghäuser Tor mit der angrenzenden Wall- und Grabenanlage sorgen für hohe Aufenthaltsqualität im Altstadtzentrum. Die hier ansässigen Magnetbetriebe setzen entsprechende und zeitgemäße Handelskonzepte um.

Die Innenstadt befindet sich derzeit im Rahmen des Stadterneuerungsprogramms „Wir machen MITte“ in einem umfassenden Aufwertungsprozess. Zahlreiche Ziele und Maßnahmen nehmen insbesondere perspektivisch direkten wie indirekten Einfluss auf die handelswirtschaftliche Entwicklung der Innenstadt. In diese Maßnahmen gliedert sich die derzeitige Repositionierung der 2016 eröffneten MERCADEN ein.

Das Hauptzentrum wird geprägt durch ein vielfältiges und dichtes Angebot an den Innenstadt-Einzelhandel ergänzenden Dienstleistungen. Neben Facharztzentren sind insbesondere das Jüdische Museum Westfalen mit Lehrhaus, das Alte Rathaus/Stadtwaage am Marktplatz, die Stadt-/Touristeninformation, die Polizeihauptwache oder die Freizeit- und Begeg-

nungsstätte „Altstadttreff“ hervorzuheben. Gastronomiebetriebe unterstreichen den zentralen Charakter der Innenstadt

### Verkehrliche Erschließungsgunst

Der Haupteinkaufsbereich ist durch den historischen Stadtgrundriss mit engen Straßen und Gassen dem Anwohner- und Lieferverkehr vorbehalten. In unmittelbarer Nähe zur Altstadt stehen jedoch am West- und Südwand, am Willy-Brandt-Ring und im Lippetal rund 1.400 gut zugängliche öffentliche Parkflächen (ohne straßenbegleitende Parkstände) zur Verfügung. Das Einkaufszentrum bietet weitere 430 moderne Parkhaus-Stellplätze.

Darüber hinaus werden im weiteren Umfeld der Altstadt um den Bahnhofsbereich zusätzlich 330 Parkplätze, zusätzlich 50 Park&Ride-Plätze, angeboten. Weitere rund 600 bewirtschaftete Parkplätze befinden sich in fußläufiger Entfernung am nördlichen Rand der Innenstadt im Bereich Maria Lindenhof.

Auch durch den öffentlichen Personennahverkehr ist der ZVB gut erschlossen. In fußläufiger Entfernung zur Altstadt befinden sich der Bahnhof Dorsten, der Zentrale Omnibusbahnhof und eine Radstation. Die beiden Bahnhöfe ermöglichen Verbindungen mit Regionalbahnen, Regionalexpresszügen, Schnellbussen und Stadtbussen.

### Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung

Die Abgrenzung des ZVB orientiert sich im Kernbereich maßgeblich am historischen Stadtgrundriss, ergänzt um die den Haupteinkaufsbereich im Norden

zur Kanaluferzone hin abschließenden MERCADEN. Die nordöstliche Grenze des ZVB zwischen der Lippequerung und der Vestischen Allee wird durch den Ostwall und den Willy-Brandt-Ring gebildet. Die vierspurige Bundesstraße 224 stellt in diesem Bereich eine klare städtebauliche Zäsur dar. Die Barriere wird durch die deutlich reduzierte Anzahl der niveaugleichen Fußgängerfurten unterstrichen. Auf der Ostseite der B 224 sind zwar Einzelhandelsbetriebe vorhanden, das Angebot beschränkt sich aber auf kleinere Betriebsflächen.

Im weiteren Verlauf der B 224 wird die Abgrenzung über die Grenzen des historischen Altstadtgrundrisses erweitert und schließt damit sowohl die Stadtkernerweiterung im Bereich des Südwalls und des Recklinghäuser Tors als auch die Bereiche mit Jüdischem Museum und Polizeiwache mit ein.

Die südwestliche Abgrenzung des ZVB schließt den Tankstellenstandort an der Gladbecker Straße, das Südwall-Center und die Einrichtungen entlang Südwall/Julius-Ambrunn-Straße mit u.a. zwei Banken und Redaktion der Dorstener Zeitung mit ein. Die Grenze verläuft entlang den Straßen Vosskamp, Westwall und Westgraben. Die ursprüngliche Wall- und Grabenanlage um die Altstadt, die entlang dem Westgraben noch in Abschnitten ablesbar ist und durch einen Grünzug gekennzeichnet wird, bildet dabei die städtebaulich ableitbare westliche Abgrenzung des Versorgungsbereichs. Jenseits der Wallanlage entlang der Bebauung des Westwalls sind keine Versorgungseinrichtungen mehr vorzufinden.



Altstadt (Foto: Guido Bludau)

Den nördlichen Abschluss des ZVB bildet das MERCADEN-Einkaufszentrum an der Uferzone des Wessel-Datteln-Kanals.

Die bisherige Einbeziehung des Busbahnhofs, des MEDIAMARKTS, seiner umgebenden Nutzungen einschließlich des „Treffpunkts Altstadt“ in den ZVB entfällt aus Gründen der Überschaubarkeit sowie der Absicht, möglichst viele Einzelhandelsangebote in einem eng gefassten fußläufigen Zusammenhang zu konzentrieren. Letztendlich diente die bauliche Nutzung der seit 2012 vom MEDIAMARKT belegten Fläche auch der Vermeidung zentrenschädlicher Entwicklungen.

### **Potenzialflächen**

Alle im Einzelhandelskonzept von 2017 dargelegten Potenzialflächen sind zwischenzeitlich einer Einzelhandelsnutzung zugeführt. Das Fehlen größerer potenzieller Entwicklungsflächen ist auch als Merkmal der derzeitigen Leistungsfähigkeit der Innenstadt zu werten.

### **Entwicklungsziel**

Ziel der Innenstadtentwicklung ist die Stabilisierung und Stärkung des hauptzentralen Versorgungsbereichs, die Beseitigung und Vermeidung von Leerständen sowie eine durch die laufende Stadterneuerung zu erwartende Attraktivitätssteigerung.



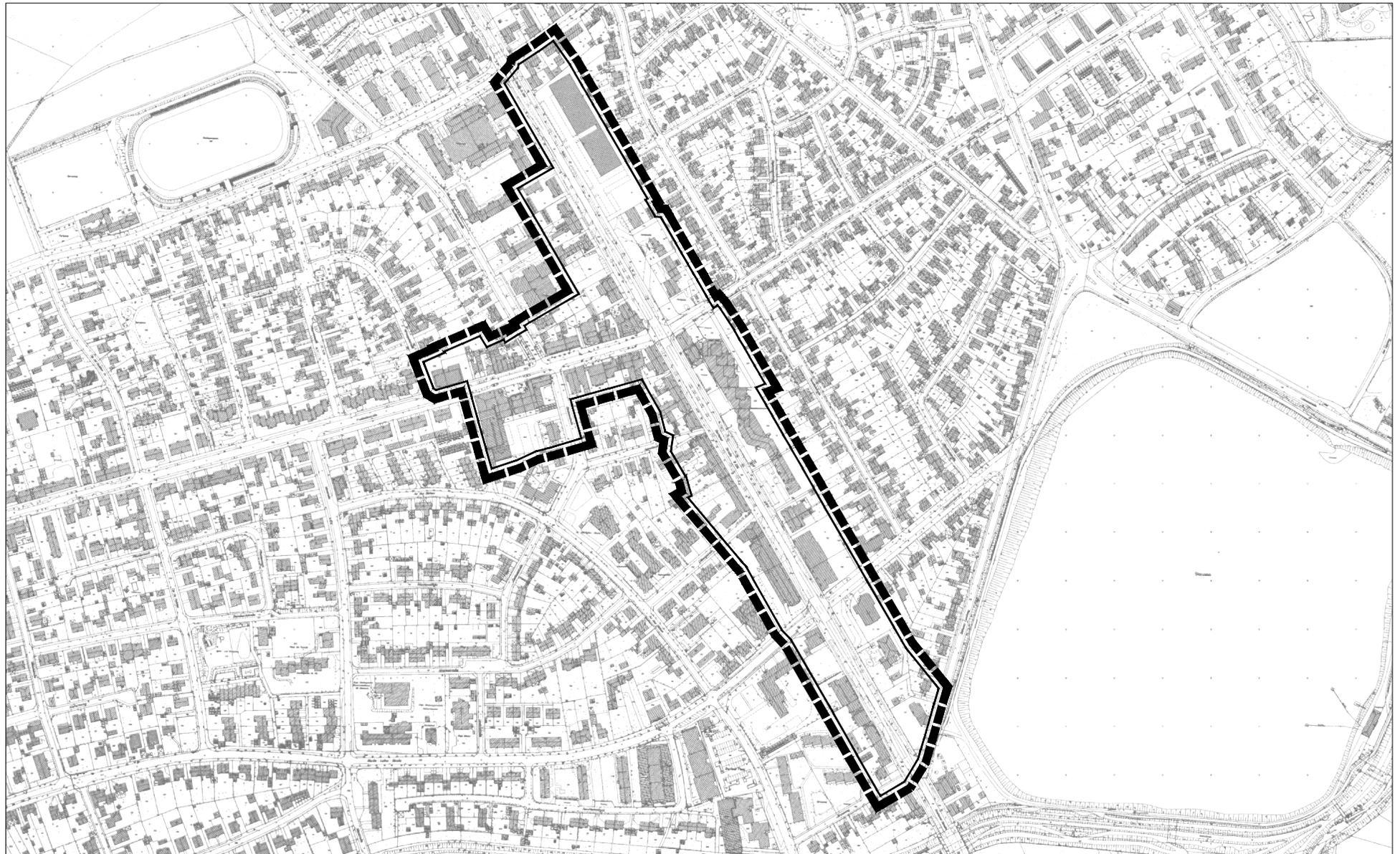


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Holsterhausen“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Holsterhausen

### Einstufung

Nebenzentrum

### Gesamtausstattung

50 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 9.995 m<sup>2</sup> VKF

### Verflechtungsbereich

Stadtteile Holsterhausen, Deuten u. ggf. Marienviertel (Hervest)

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Das Nebenzentrum Holsterhausen bildet neben der Innenstadt den zweitwichtigsten städtebaulich integrierten Handelsschwerpunkt der Stadt. Ebenso wie bei der Innenstadt handelt es sich in Holsterhausen um eine gewachsene Standortlage, die sich mit einer Ausdehnung von ca. 800 Meter entlang der Borkener Straße sowie auf den östlichen Straßenabschnitt der Freiheitsstraße erstreckt.

Das Stadtteilzentrum zeichnet sich durch einen dichten Geschäftsbesatz mit zum Teil hoher Angebotsqualität aus. Im Vergleich mit der Ausstattung des Hauptzentrums zeigt sich ein deutlicher Schwerpunkt in der Warengruppe der Nahrungs- und Genussmittel, der durch eine breite Sortimentsstreuung über den sonstigen mittel- und langfristigen Bedarf (z.B. Küchenstudio, Textilgeschäfte, Schmuck, Haushaltswaren, Elektronik) ergänzt wird.



Einzelhandel entlang der Borkener Straße (Foto: Stadt Dorsten)

Zentrale Nahversorger sind der EDEKA Verbrauchermarkt in der Freiheitsstraße sowie die Lebensmittel-Discounter ALDI und NETTO an der Borkener Straße.

Ein umfangreiches Angebot besteht auch an ergänzenden Versorgungs- und Dienstleistungseinrichtungen sowie Gastronomie. Das zentral gelegene Kino an der Borkener Straße besitzt gesamtstädtische bis regionale Anziehungskraft. Hinsichtlich der Gesundheitsversorgung kommt dem Ärztehaus an der Borkener Straße mit unterschiedlichen Facharztpraxen ein hoher Stellenwert zu.

### Verkehrliche Erschließungsgunst

Die einzelnen Nutzungen entlang der Borkener Straße und der Freiheitsstraße sind gut zugänglich. Neben den Kunden-Parkplätzen der beiden Lebensmittel-Discounter und des EDEKA-Marktes stehen

straßenbegleitend zahlreiche öffentliche Stellplätze zur Verfügung. Auf dem Parkplatz Ecke Zeppelin-/Borkener Straße bestehen zusätzliche Parkmöglichkeiten für 28 Pkw. Weitere Parkmöglichkeiten sind in den Seitenstraßen, insbesondere auch der Freiheitsstraße, gegeben. Die Stellplätze in Holsterhausen sind durchweg nicht bewirtschaftet.



Einzelhandelsnahe Parkplätze an der Borkener Straße (Foto: Stadt Dorsten)

Durch die weitgehend straßenbegleitende Längs- und Schrägaufstellung entlang der stark frequentierten Borkener Straße sowie die Querung von Fußgänger- und Radwegen von den Kundenparkplätzen bedürfen Ein- und Ausparkvorgänge einer verstärkten Aufmerksamkeit der Fahrzeugführer.

Im ZVB sowie in dessen unmittelbarem Umfeld gewährleisten mehrere Haltestellen des Linienbusverkehrs eine gute Erreichbarkeit auch mit öffentlichen Verkehrsmitteln. Die überwiegende Zahl dieser Hal-

---

testellen ist barrierefrei und mit Fahrgastunterständen versehen.

Die Haupteerschließung erfolgt über die Linie 278, die auf der Borkener Straße und der Freiheitsstraße während der Hauptverkehrszeit im (gesamstädtisch standardmäßigen) Halbstundentakt verkehrt. Das Angebot wird ergänzt durch die Linie 295, die die Borkener Straße und die Freiheitsstraße im Stunden- und Zweistundentakt anfährt. Komplettiert wird das Angebot in Holsterhausen durch den Taxibus 216, der insbesondere die Anbindung der Siedlung Kreskenhof im Westen des Stadtteils sicherstellt.

### **Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung**

Der ZVB des Nebenzentrums Holsterhausen erstreckt sich über die Standortbereiche des verdichteten, bandartigen Einzelhandelsbesatzes entlang der Ortsdurchfahrt (Borkener Straße, B 224) und des östlichen Abschnitts der Freiheitsstraße. Entsprechend orientiert sich auch die Abgrenzung des ZVB an diesen Straßenzügen und beinhaltet in der Regel jeweils eine Bautiefe.

Den nördlichen Abschluss des ZVB bildet der Standortverbund eines ALDI Lebensmittel-Discounters mit einem TRINKGUT Getränkemarkt. Die östliche Grenze des ZVB verläuft von Norden nach Süden weitestgehend gradlinig hinter der ersten Bautiefe entlang der Borkener Straße. Damit werden die Einzelhandelseinrichtungen und die Dienstleister, die sich zur Borkener Straße als Einkaufsstraße orientieren, in den Versorgungsbereich integriert, während die dahinter liegenden, ausnahmslos dem Wohnen dienenden Nutzungen außerhalb des ZVB liegen. Nach

Süden erstreckt sich der ZVB bis zum Söltener Landweg / Brunsweg.

Die westliche Grenze verläuft zwischen dem Brunsweg und der Freiheitsstraße ebenso wie die östliche Grenze hinter der ersten Bautiefe entlang der Borkener Straße. Die dahinter liegende Bebauung dient weitestgehend der Wohnnutzung und übernimmt keine Versorgungsfunktion.

Auch entlang der Freiheitsstraße verläuft die Abgrenzung des ZVB jeweils hinter der ersten Bautiefe. Den westlichen Abschluss an der Freiheitsstraße bildet auf der südlichen Straßenseite der EDEKA Verbrauchermarkt; der Kunden-Parkplatz wird in den ZVB einbezogen.

### **Potenzialflächen**

Angesichts des hohen Angebotsstandards und der erheblichen Leistungsfähigkeit des Nebenzentrums kann auf die Einbeziehung von größeren Potenzial- und Entwicklungsflächen verzichtet werden, zumal sich in der Örtlichkeit keine entsprechenden Standorte zur Integration anbieten.

### **Entwicklungsziel**

Als städtebauliches Entwicklungsziel werden die Stabilisierung und die langfristige Sicherung der Angebotsqualität und –vielfalt des kompakt strukturierten Stadtteilzentrums angestrebt. Bei Erweiterungs- und/oder Entwicklungsmaßnahmen dieses attraktiven Nebenzentrums ist jedoch darauf zu achten, dass die Funktion und Bedeutung der nahe gelegenen Innenstadt nicht beeinträchtigt wird.



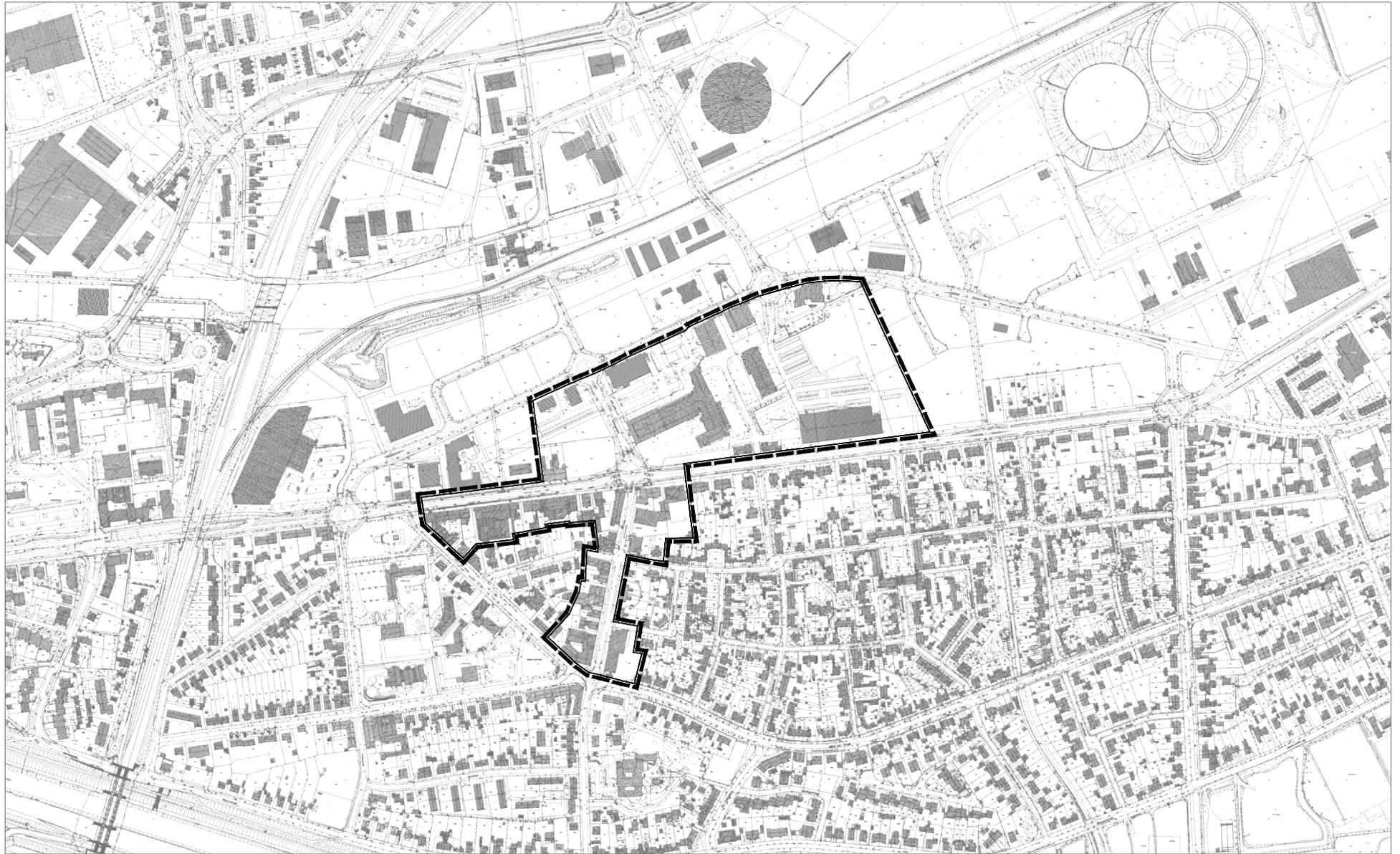


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Hervest

### Einstufung

Nebenzentrum

### Gesamtausstattung

18 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 5.420 m<sup>2</sup> VKF

### Verflechtungsbereich

Stadtteil Hervest (ohne Marienviertel)

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Der Stadtteil Hervest hat mit der Revitalisierung der Zechenfläche Fürst Leopold sehr starke Veränderungen und Entwicklungsimpulse erhalten. Städtebauliches Ziel war, den traditionellen Haupteinkaufsbereich „Im Harsewinkel“ mit den auf der ehemaligen Zechenfläche vorgesehenen Nutzungen zu vernetzen. Diese infrastrukturelle Verzahnung der Hauptgeschäftslage mit den Nutzungen des Zechenareals ist gut gelungen.

Die Siedlungsstruktur des Stadtteils Hervest stellt sich weitgehend als Band in West-Ost-Richtung mit dem „Marienviertel“ im Nordwesten des Stadtteils, dem historischen Kernbereich mit der Zechensiedlung und dem ländlich geprägten „Dorf Hervest“ im Osten dar. Durch die räumliche Nähe des Marienviertels zum benachbarten Nebenzentrum Holsterhausen – eine Zäsur zum östlichen Bereich des Stadtteils Hervest bildet die K 41 (Bismarckstraße/An der Wienbecke) – ist davon auszugehen, dass sich die Bewohner des Marienviertels hinsichtlich ihrer perio-

dischen Versorgung weitgehend auf Holsterhausen orientieren.

Das Nebenzentrum Hervest umfasst mit dem Geschäftsbereich „Im Harsewinkel“ den ursprünglichen Versorgungskern des Stadtteils mit den bis zum



Im Harsewinkel (Foto: Stadt Dorsten)

Kreuzungsbereich zur Glück-Auf-Straße anliegenden Grundstücken, den Handelsbesatz im weiteren Bereich des Kreisverkehrs Halterner Straße / Zechenstraße einschließlich der sich abzeichnenden Ansiedlung eines Drogeriemarktes sowie einen größeren Flächenanteil auf dem ehemaligen Zechengelände mit den im Zuge der Revitalisierung des Zechenareals angelegten Versorgungsbereichen für Einzelhandel, Kultur und Freizeit.

Bei der Entwicklung des Zechenareals war es städtebauliches Ziel, das Stadtteilzentrum Hervest unter anderem durch die Einzelhandelsversorgung ergänzende Kultur- und Freizeitangebote in den ehemaligen Bergwerksgebäuden zusätzlich aufzuwerten. Auch aufgrund

der vorhandenen Räumlichkeiten boten sich diese denkmalgeschützten Bergwerksgebäude für die Ansiedlung von Kultur- und Freizeitnutzungen an. In diesem Sinne liegt zwischen der dem Einzelhandel vorbehaltenen westlichen und östlichen Teilfläche mit dem Creativ-Quartier Fürst Leopold ein an einem zentralen Standort im Stadtteil für kulturelle und freizeitwirtschaftliche Entwicklung vorgesehener Versorgungsschwerpunkt. Im Herzen des CreativQuartiers ist Einzelhandel als Kernsortiment nicht zulässig. Hier soll eine breite Vielfalt an Nutzungen aus dem Kreativ- und Kulturmilieu Gestaltungsfreiheit haben.

In unmittelbarer Nachbarschaft zum Creativ-Quartier befindet sich das soziokulturelle Zentrum „Das LEO“. Dieser Schwerpunkt für Kultur und Freizeit wertet den funktionalen Mittelpunkt des Stadtteils deutlich auf.

Innerhalb des ZVB ist die Standortentwicklung großflächigen Einzelhandels mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten möglich, sofern keine wesentliche Beeinträchtigung anderer ZVB stattfindet. Den diesbezüglich nördlichen Anker stellt der Standort eines ALDILebensmittel-Discounters im Kreuzungsbereich von Fürst-Leopold-Allee und Zechenstraße dar. Den östlichen Abschluss bildet ein EDEKA Vollsortimenter.

Das zwischen den Ansiedlungsbereichen für Einzelhandel gelegene CreativQuartier stellt für die beiden Handelslagen auf dem Zechengelände allerdings eine Zäsur dar. Der großflächige EDEKA Supermarkt ist damit weitgehend isoliert von den übrigen Einzelhandelsbetrieben im ZVB platziert. In seinem Umfeld sind derzeit mit Ausnahme der beiden Konzessionäre (Bäcker, Zeitschriften) keine weiteren Einzelhandelsnutzungen vorhanden, planungsrechtlich allerdings mit nicht zentrenrelevanten Sortimenten möglich.

Für zentrenrelevante Sortimente kommt ausschließlich der Hauptgeschäftsbereich „Im Harsewinkel“ in Betracht. Ziel dieser planungsrechtlichen Festsetzung ist, ein Gegengewicht zur hohen Attraktivität des nördlich der Halterner Straße vorhandenen bzw. sich noch entwickelnden Angebots zu schaffen. Handels-Anker des beidseitig Wohnquartiere durchziehenden „Harsewinkels“ ist ein NETTO Lebensmittel-Discounter.

Während die Nahversorgung mit Lebensmitteln auf diese Weise an zentralem Standort gesichert ist, hatte die Aufgabe der Drogeriemärkte von SCHLECKER und IHR PLATZ neben dem fehlenden Drogerieangebot Geschäfts-Leerstände in der Hauptgeschäftslage zur Folge. Für diese leer stehenden, kleinflächigen Ladenlokale zeigte sich kein Nutzungsinteresse zur Ansiedlung eines neuen Drogeriefachmarktes. Eine Ansiedlung auf dem ehemaligen Zechenareal ist aus Gründen der Stärkung der Hauptgeschäftslage planungsrechtlich ausgeschlossen; hier sieht der Bebauungsplan ausschließlich nicht zentrenrelevante Kernsortimente vor.

Gleichwohl zeichnet sich auf der zwischen Hauptgeschäftslage und Zechenareal liegenden Entwicklungsfläche die Ansiedlung eines Drogeriemarktes ab. Entsprechend einer 2018 angefertigten Wirkungsanalyse ist die Ansiedlung eines Drogeriefachmarkts mit einer Verkaufsfläche von maximal 600 m<sup>2</sup> insbesondere auch für die Innenstadt mit nur geringen Umverteilungswirkungen zentrenverträglich. Als städtebaulicher „Trittstein“ kann diese Nutzung die angestrebte Funktion eines attraktiven Übergangs zwischen Bestandslage und Weiterführung der Frequenzen auf das Zechengelände gewährleisten.

An sonstigen Dienstleistungen sind im durch kleinflächigen Einzelhandel geprägten Bereich südlich der Halterner Straße u.a. Arztpraxen und eine Apotheke, ein Floristik- und Bekleidungsgeschäft, eine Bäckerei, eine Metzgerei sowie ein Reisebüro, an der Halterner Straße u.a. ein Lebensmittel- und Schuhgeschäft sowie gastronomische Angebote vertreten.

### **Verkehrliche Erschließungsgunst**

Die Halterner Straße erschließt die Hauptgeschäftslage. Über die abzweigende Fürst-Leopold-Allee sind alle Einzelhandels- und Freizeitnutzungen zu erreichen. Vor allem der im Zuge der Neuordnung angelegte Kreisverkehr Halterner Straße/Im Harsewinkel bewirkt einen deutlich verbesserten Verkehrsfluss zum und vom Hauptgeschäftsbereich sowie den zügigen Übergang zwischen „Harsewinkel“ und den nördlich der Halterner Straße liegenden Einzelhandels- und Freizeitnutzungen.

Im „Harsewinkel“ bestehen Parkmöglichkeiten auf beiden Straßenseiten. NETTO-Kunden stehen u.a. die an der Gebäuderückseite vorhandenen Parkplätze zur Verfügung. Auch auf dem unmittelbar an den ZVB angrenzenden Glück-Auf-Platz kann geparkt werden. Für die Besucher der Einzelhandels- sowie der kultur- und freizeitwirtschaftlichen Nutzungen auf der ehemaligen Zechenfläche stehen ebenfalls ausreichend Parkmöglichkeiten im Umfeld zur Verfügung.

Für Besucher der über die Fürst-Leopold-Allee erschlossenen gastronomischen Einrichtungen im KreativQuartier stehen großzügige Parkmöglichkeiten zur Verfügung. Grundsätzlich wird jedoch auch hinsichtlich dieses Besucherverkehrs angestrebt, ein

angemessenes Angebot des öffentlichen Personennahverkehrs zu gewährleisten.

Die ÖPNV-Erschließung des Nebenzentrums erfolgt durch die Buslinie 274, die während der Hauptverkehrszeit im Halbstundentakt verkehrt. Haltestellen befinden sich „Im Harsewinkel“ nahe dem Mündungsbereich in die Halterner Straße sowie östlich des Kreisverkehrs an der Glück-Auf-Straße.

### **Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung**

Die westliche Grenze des ZVB wird durch die Einmündung der Glück-Auf-Straße in die Halterner Straße gebildet. Die hier südlich der Halterner Straße ansässigen Dienstleistungsunternehmen sind damit in den Versorgungsbereich integriert. Westlich der Einmündung schließen sich an der Südseite der Halterner Straße eine Grünfläche mit Schule an. Im weiteren Straßenverlauf dominiert die Wohnnutzung.

Nordwestlich dieses Abschnitts der Halterner Straße ist eine Mischnutzung vorgesehen. Insbesondere Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten ist hier unzulässig. Aus diesem Grund bleibt der ZVB in diesem Bereich auf die südliche Bebauung entlang der Halterner Straße beschränkt.

Die nördliche Grenze des ZVB orientiert sich an der Fürst-Leopold-Allee, die als Haupteerschließungsstraße das Gelände der ehemaligen Zeche in West-Ost-Richtung parallel zur Halterner Straße durchquert. Damit wird die Potenzialfläche zwischen Fürst-Leopold-Allee und Halterner Straße Bestandteil des ZVB.

---

Sie soll mit den beiden Einzelhandels-Versorgungsschwerpunkten sowie dem dazwischen liegenden Versorgungsschwerpunkt für Kultur und Freizeit eine Ergänzung des Nahversorgungsangebots südlich der Halterner Straße ermöglichen und damit das Stadtteilzentrum in seiner Funktionalität und Attraktivität stärken.

Innerhalb des ZVB liegen damit auch die (geplanten) großflächigen Einzelhandelsvorhaben, die zwar direkt an die Halterner Straße angrenzen, aber von der nördlich gelegenen Fürst-Leopold-Allee erschlossen werden. Aufgrund dieser räumlichen Orientierung bildet die Halterner Straße in diesem Bereich die südliche Grenze des ZVB. Südlich der Halterner Straße ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden.

Der weitere südöstliche Abgrenzungsverlauf wird durch die Bautiefe des NETTO-Marktes einschließlich der ihm zugeordneten Pkw-Stellplätze definiert. Lediglich im Bereich der Burgsdorff- und der Vinzenzstraße wird die Abgrenzung um die östlich des „Harsewinkel“ gelegene Bebauung zurückgenommen. Diese Fläche ist nach den bisherigen Erfahrungen für versorgungsrelevante Nutzungen nicht attraktiv und wird als Geschäftsfläche nicht nachgefragt.

Den südlichen Abschluss des ZVB bildet die Glück-Auf-Straße. Im westlichen Abschnitt der Straße ist langfristig keine Konzentration von Versorgungseinrichtungen mehr vorgesehen. Im weiteren Verlauf hin zur Halterner Straße orientiert sich die ZVB-Grenze wieder an der ersten Bautiefe entlang des „Harsewinkel“ und der Halterner Straße. Ausnahme bildet die nördlich und südlich des Westabschnitts der Burgsdorffstraße angrenzende Bebauung. Sie wird aus dem ZVB ausgespart, da hier Wohnnutzung vorherrscht.

### **Potenzialflächen**

Das Integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil Harsewinkel aus dem Jahre 2008 umschreibt die Entwicklungsziele für das Nebenzentrum wie folgt: „Aufgrund ihrer räumlichen Nähe sind Teile des Zechenareals als Erweiterungs- und Potenzialflächen des bestehenden Nahversorgungszentrums Harsewinkel zu sehen. Beide Standorte müssen sich als komplementäre Bereiche verstehen und miteinander verzahnt entwickelt werden. Entsprechend resultieren Restriktionen für die Projektentwicklung auf Fürst Leopold.“

Auf dem Entwicklungsareal sollen nur nahversorgungsrelevante bzw. nicht zentrenrelevante Einzelhandelsortimente etabliert werden. Für das zentrenrelevante Sortiment ist ausschließlich die Hauptgeschäftslage „Im Harsewinkel“ vorgesehen.

Weitere Entwicklungsmöglichkeiten im ZVB ergeben sich nur eingeschränkt durch längerfristige, noch nicht geplante Umnutzungen. Änderungsbedarfe zeichnen sich zurzeit aber nicht ab.

### **Entwicklungsziel**

Ziel ist es, die Versorgungsangebote durch eine integrierte Entwicklung der entsprechenden ehemaligen Zechenflächen sinnvoll und nutzbringend zu ergänzen sowie das Stadtteilzentrum nachhaltig zu stärken und zu stabilisieren. Hierzu dient u.a. die beabsichtigte und gutachterlich als zentrenverträglich eingeschätzte Ansiedlung eines Drogeriefachmarktes mit bis zu 600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche auf einem die Einzelhandelslage südlich der Halterner Straße mit den nördlich davon auf der ehemaligen Zechenflä-

che gelegenen Einzelhandelsnutzungen funktional zu verknüpfen.

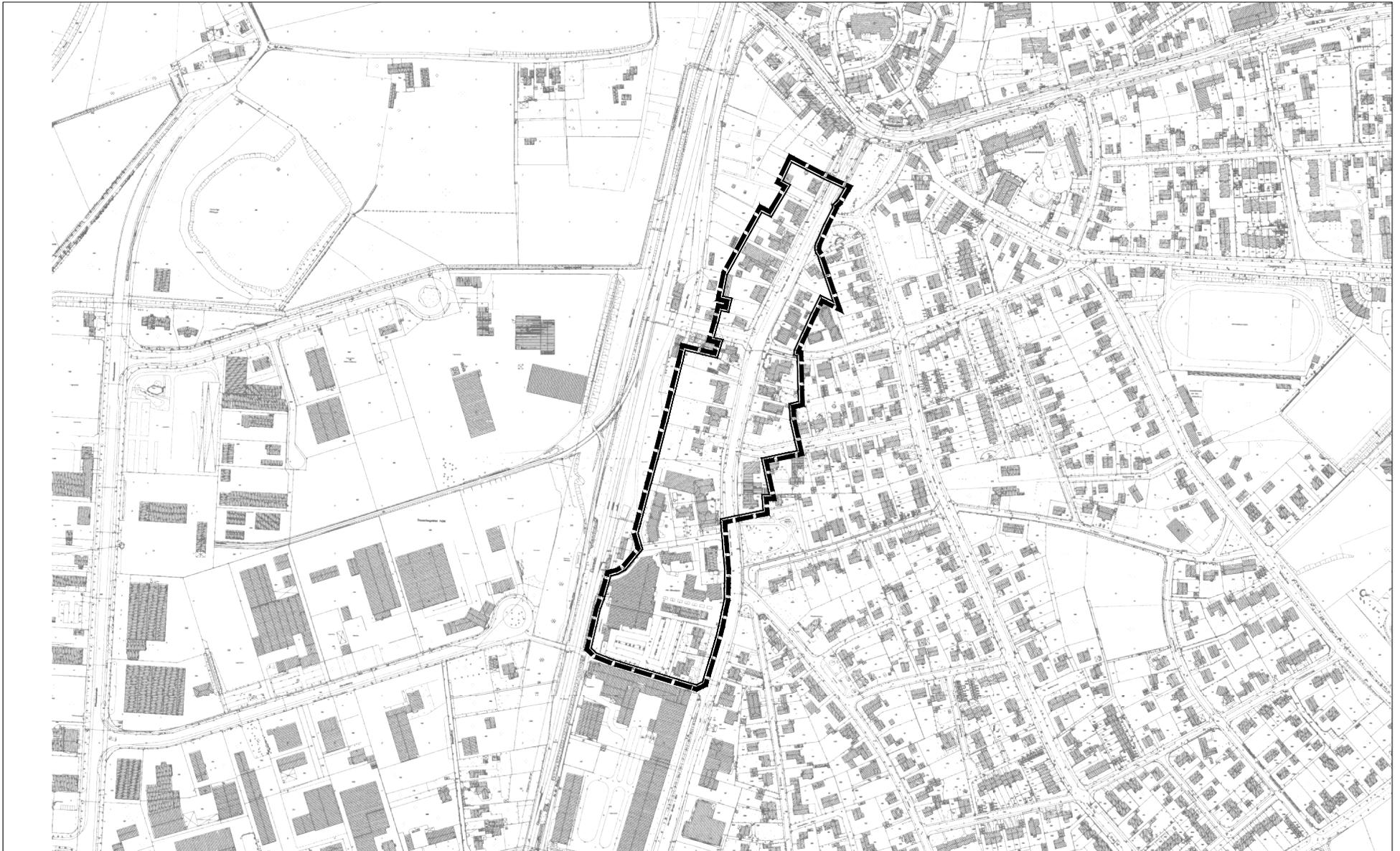


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Alt-Wulfen“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Alt-Wulfen

<b>Einstufung</b> Nahversorgungszentrum
<b>Gesamtausstattung</b> 14 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 3.220 m <sup>2</sup> VKF
<b>Verflechtungsbereich</b> Siedlungsbereich Alt-Wulfen

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Zu den Besonderheiten von Alt-Wulfen gehört, dass sich der historische Kernbereich um die Matthäuskirche in einer Randlage zur freien Landschaft befindet und durch den Verlauf der Eisenbahnlinie im Westen und die Wohnbebauung im Osten die Ausdehnung der Versorgungslage begrenzt ist. Über alle Entwicklungsperioden hinweg konnte der Geschäftsbereich daher nur in südlicher Richtung städtebaulich ergänzt werden. Aus diesem Grund bilden die vorhandenen Versorgungseinrichtungen kein kompaktes Zentrum.

Der Einzelhandel von Alt-Wulfen erstreckt sich maßgeblich auf den verdichteten Geschäftsbesatz entlang der Hervester Straße zwischen der Einmündung des Orthöver Wegs in die Hervester Straße im Norden und der Nahversorgungsagglomeration „Am Brauturm“ im Süden.



Einzelhandel entlang der Hervester Straße (Foto: Stadt Dorsten)

Darüber hinaus sind in Streulagen punktuell weitere Einzelhandelsbetriebe ansässig. Mit Ausnahme des Standorts „Am Brauturm“ prägt kleinflächiger Einzelhandel das Bild.

Sowohl hinsichtlich der qualitativen als auch der quantitativen Ausstattung des ZVB wurden durch die Entwicklung des Nahversorgungszentrums „Am Brauturm“ entscheidende Verbesserungen erzielt. Der Versorgungsschwerpunkt Alt-Wulfen präsentiert sich in seiner Struktur wie in seinem Angebot recht positiv, ergänzt durch Freizeit- und Dienstleistungsangebote sowie Gastronomie.

Um eine weitere Südverschiebung des Geschäftsbesatzes zu unterbinden, wird die auf der östlichen Seite der Hervester Straße vorhandene Mischbebauung von Komplementär- und Wohnnutzung im Bereich zwischen den Straßen Im Wauert und Großer Ring nicht mehr in den ZVB mit einbezogen.

Innerhalb des ZVB Alt-Wulfen ist grundsätzlich auch die Ansiedlung von nahversorgungsrelevantem großflächigem

Einzelhandel möglich, sofern benachbarte zentrale Versorgungsbereiche in ihrer Versorgungsfunktion nicht wesentlich beeinträchtigt werden. Ebenfalls möglich ist die Ansiedlung von Facheinzelhandel und Fachmärkten mit zentrenrelevantem Kernsortiment unterhalb der Großflächigkeit.

Entscheidend für die Abgrenzung des ZVB Alt-Wulfen waren zum einen die aufgrund der Gegebenheiten innerhalb des ZVB als realistisch eingeschätzte Erreichbarkeit der Einzelhandelsnutzungen, weiterhin Überlegungen, in welchen Quartieren voraussichtlich auch dauerhaft Versorgungsfunktionen wahrgenommen werden.

### Verkehrliche Erschließungsgunst

Der ZVB wird über die in Nord-Süd-Richtung entlang den Einzelhandelsnutzungen verlaufende Hervester Straße erschlossen. Neben den Kundenparkplätzen des Versorgungsschwerpunkts „Am Brauturm“ stehen Parkmöglichkeiten entlang der Hervester Straße sowie Pkw-Stellflächen für Kunden vor den jeweiligen Geschäften zur Verfügung.



Am Brauturm (Foto: Stadt Dorsten)

---

Unmittelbar am westlichen Rand des ZVB befindet sich der Bahnhof Wulfen. Die Regionalbahn zwischen Dorsten Bf. und Coesfeld verkehrt im Stundentakt. Der Linienbus SB 26 bedient die Haltestellen „Wulfen Mitte“ auf der Hervester Straße und „Kleiner Ring“ auf dem Orthöver Weg im Halbstundentakt. Ergänzt wird das Angebot durch den Taxibus 207, der die Haltestelle „Im Wauert“ bei Bedarf im Stundentakt anfährt.

### **Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung**

Die vorhandenen Strukturen lassen die Annahme zu, dass der Betriebsbesatz im Nordabschnitt der Hervester Straße dauerhaft noch etwa bis nördlich des Einmündungsbereichs Orthöver Weg / Hervester Straße durchgängig Bestand haben wird. Somit wurde hier die nördliche Grenze des ZVB festgelegt.

Die Westgrenze des ZVB setzt sich von hier nach Süden unter Berücksichtigung einer Bautiefe parallel zur Bahntrasse fort. Ihren westlichen Abschluss findet die Grenze südlich des Versorgungsschwerpunkts „Am Brauturm“ entlang der Straße Burenkamp. Die anschließende Metallwarenfabrik Kleinken bildet die nicht zu überschreitende Südgrenze des ZVB.

Der für die räumliche Funktion von Alt-Wulfen bedeutsame Bahnhof und seine Umgebungsflächen werden mangels Einbindung in die bestehende versorgungsrelevante Bebauung nicht in den ZVB mit einbezogen. Zwar besteht eine vergleichsweise gute wechselseitige Erreichbarkeit zwischen den Versorgungseinrichtungen und dem Haltepunkt, die abseitige Lage verhindert aber eine Integration.

Auch die auf der östlichen Seite der Hervester Straße zwischen der Ehrenmal-Grünfläche und der Dülmener Straße (B 58) verlaufende Grenze des ZVB umfasst die jeweilige Grundstückstiefe. Letztlich hat sich der relevante Betriebsbesatz beiderseits der Hervester Straße weitgehend durchgängig entwickelt. Die südlich des Mündungsbereichs Im Wauert / Zur Potmere / Markeneck bis zur Straße Großer Ring vorhandene Mischbebauung wird nicht mehr in den ZVB mit einbezogen. Eine weitere Verdichtung bzw. Südverlagerung des Einzelhandels über den Schwerpunkt „Am Brauturm“ hinaus soll damit unterbunden werden.

### **Potenzialflächen**

Größere Potenzialflächen weist der ZVB Alt-Wulfen nicht auf; auch werden diese nach bisheriger Erkenntnis nicht nachgefragt. Gemessen an der handelswirtschaftlichen Bedeutung des Nahversorgungszentrums in Verbindung mit den in Wulfen-Barkenbergs vorhandenen Versorgungseinrichtungen ist absehbar auch kein besonderer Expansionsbedarf gegeben. Nutzungswechsel oder -intensivierungen auf Bestandsgrundstücken beiderseits der Hervester Straße sind jedoch denkbar und bieten ausreichenden Spielraum für attraktivitätssichernde Maßnahmen.

### **Entwicklungsziel**

Ziel ist, das Versorgungsangebot in Alt-Wulfen, insbesondere die Funktionsfähigkeit des Einkaufsbereichs „Am Brauturm“, z.B. durch eine Neuordnung, zu sichern und weiter zu entwickeln. Wichtig für eine Attraktivitätssteigerung ist eine optimierte Binnerschließung bzw. eine bessere Verknüpfung von Stellplätzen und Geschäftsnutzungen.



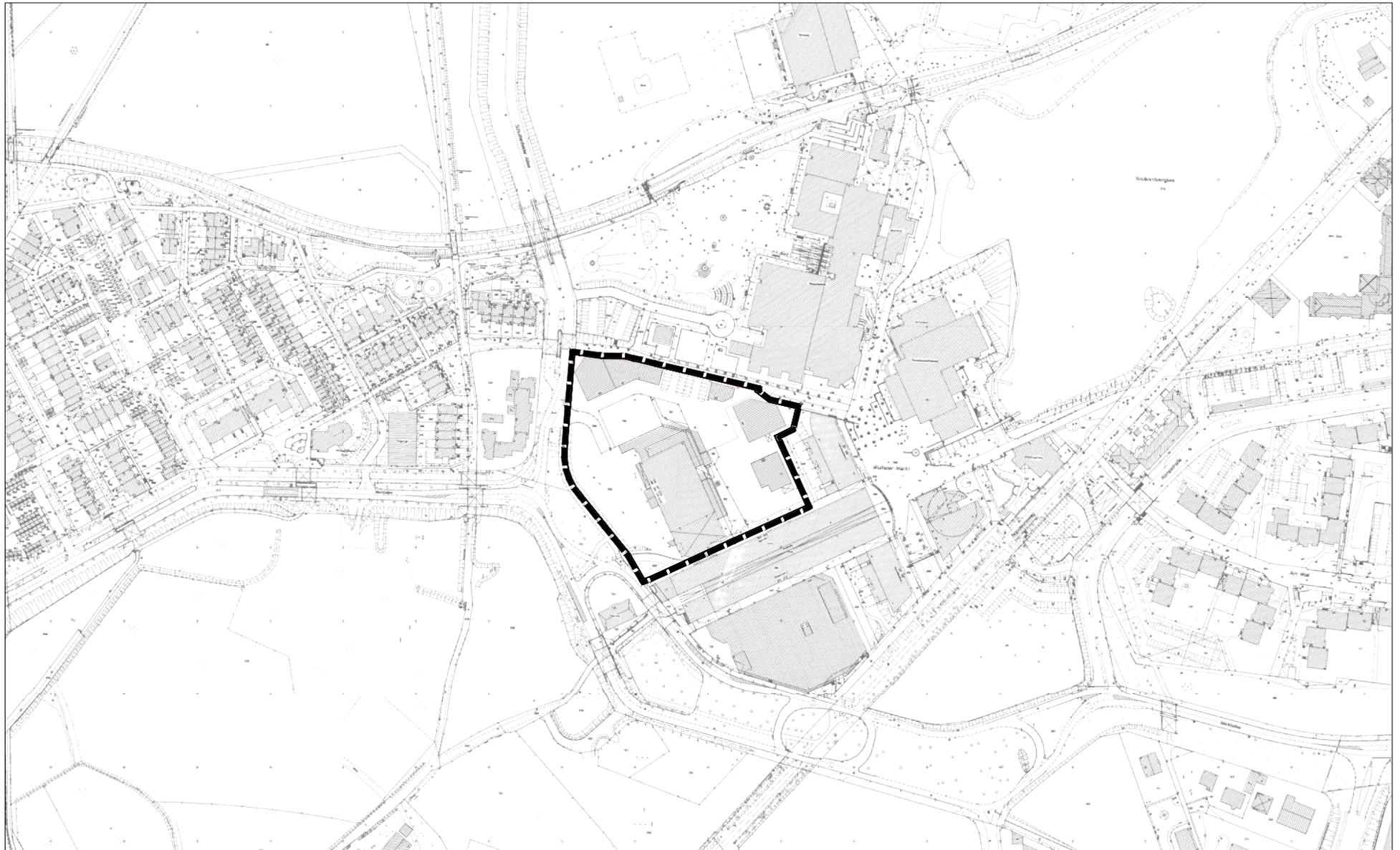


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Wulfener Markt“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Wulfener Markt

<b>Einstufung</b> Nahversorgungszentrum
<b>Gesamtausstattung</b> 10 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 4.460 m <sup>2</sup> VKF
<b>Verflechtungsbereich</b> Siedlungsbereich Wulfen-Barkenberg

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Durch die städtebauliche Entwicklung der „Neuen Stadt Wulfen“ seit den 1960er-Jahren zur heutigen Siedlung Wulfen-Barkenberg stellt der als funktionale Mitte und Zentrum der Neuen Stadt geplante „Wulfener Markt“ heute ein Solitärstandort am Siedlungsrand dar, der die beabsichtigte Zentrumsfunktion nie erfüllt hat. Als Nahversorgungsstandort zur Versorgung der rund 8.400 Einwohner von Barkenberg umfasst der heutige ZVB daher ausschließlich den 2010 in Betrieb genommenen Prisma-Einkaufs-Park (PEP) als Versorgungsschwerpunkt für den Siedlungsbereich Barkenberg.

Diese am südwestlichen Siedlungsrand von Barkenberg liegende Fachmarkttagglomeration des PEP ist gekennzeichnet durch einen überwiegend niedrigpreisigen gemischten Einzelhandelsbesatz. Ein EDEKA Vollsortimenter und ein ROSSMANN Drogeriefachmarkt als Magnetbetriebe werden neben kleinflächigen Ladengeschäften im Wesentlichen ergänzt durch einen Bekleidungs- und einen Schuh-

markt, ein Sozialkaufhaus sowie ein Imbiss-Restaurant. Die Abgrenzung des ZVB orientiert sich an dieser Fachmarkttagglomeration.



Geschäftsbesatz des Prisma-Einkaufs-Parks (Foto: Stadt Dorsten)

### Verkehrliche Erschließungsgunst

Der Prisma-Einkaufs-Park ist über die Markttallee als Bestandteil des zentralen Erschließungsringes um Barkenberg sowie die Schultenfelder Allee bestens erschlossen. Den Kunden des PEP stehen rund 250 unbewirtschaftete Parkplätze zur Verfügung. Weiterhin wird der ZVB durch die Buslinie SB 26 und die Taxibuslinie 206 erschlossen. Die Haltestelle „Wulfener Markt“ befindet sich in fußläufiger Entfernung an der Markttallee am Südrand des Versorgungsbereichs.

Die Schnellbuslinie 26 stellt zur Hauptverkehrszeit im Halbstundentakt Anschlüsse in Richtung ZOB über Alt-Wulfen und Marl Mitte her und ermöglicht mit Umstieg am Handwerkshof die Weiterfahrt bis zum nördlichen Siedlungsrand von Barkenberg (Süd-

heide) und Haltern am See mit der Linie 298. Der Taxibus 206 verkehrt bei Bedarf im Stundentakt zwischen Deuten und Wulfen.

### Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung

Der ZVB umfasst den Versorgungsbereich des Prisma-Einkaufs-Parks. Er wird im Norden durch die Gesamtschule Wulfen begrenzt, im Süden und Osten durch das leer stehende Wohn- und Geschäftszentrum „Wulfener Markt“ und im Westen durch die Markt- und die Schultenfelder Allee.

Die südlich an den PEP unmittelbar anschließende ehemalige Einkaufspassage Wulfener Markt, einst lebhaftes Herzstück von Barkenberg, zeigte aus gebäudestrukturellen und liegenschaftlichen Gründen bereits in den 1990er-Jahren deutliche Schwächen mit häufigen Leerständen, temporären und/ oder dauerhaften Mindernutzungen sowie Mängeln in Erscheinungsbild und Außenpräsentation.



Ladenpassage Wulfener Markt (Foto: Stadt Dorsten)

---

Seit 2018 sind das ehemalige Einkaufszentrum mit 5.600 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche sowie die darüber liegenden 125 Wohnungen vollständig entmietet. Nach der Insolvenz des Eigentümers und dem Beschluss zum Abbruch des Wohn- und Geschäftshauses wird die städtebauliche Neuordnung einschließlich einer Verbesserung der Situation um den Marktplatz entscheidend zur Aufwertung dieses zentralen Standortes beitragen. Das angrenzende im Jahr 2001 eröffnete TOOM-SB-Warenhaus mit 3.700 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche ist seit 2007 geschlossen. Da weder für das ehemalige Wohn- und Geschäftszentrum noch das ehemalige SB-Warenhaus stadt- und sozialplanerisch wünschenswerte Folgenutzungen absehbar sind, wird ausschließlich eine Bautiefe als Einfassung der Marktplatzfläche in den ZVB mit einbezogen.

Aufgrund seines quantitativen wie auch qualitativen Angebots wird das Barkenberger Geschäftszentrum seiner gegenwärtigen Funktion entsprechend als Nahversorgungszentrum ausgewiesen.

Funktional ergänzt wird der Nahversorgungsstandort durch den an der Dimker Allee liegenden wohnungsnahen Versorgungsstandort am Handwerkhof.

### **Potenzialflächen**

Weder der ZVB „Wulfener Markt“ noch sein unmittelbares städtebauliches Umfeld mit u.a. Gesamtschule, Schul- und Stadtteilbibliothek, dem „Gemeinschaftshaus Wulfen“ als Freizeit- und Begegnungszentrum sowie Hallenbad verfügen über Entwicklungsflächen. Eine städtebauliche und hinsichtlich des Warenangebots qualitative Aufwertung des Prisma-Einkaufs-Parks wäre ausschließlich über eine Neustrukturierung bzw. neue Positionierung im Angebotsmix des PEP möglich. Gleichwohl brächte

eine solche Neuordnung des PEP bestenfalls geringe Flächenzuwächse.

### **Entwicklungsziel**

Durch die beabsichtigte städtebauliche Neuordnung des Wulfener Markts einschließlich seines baulichen und funktionalen Umfelds werden positive Entwicklungsimpulse für das Nahversorgungszentrum erwartet. Bestandteil dieser vorgesehenen Überplanung des Wulfener Markts wird auch eine derzeit nicht vorhandene funktionale Wegeverbindung zwischen einer möglichen Neubebauung am Wulfener Marktplatz und den Geschäften des Prisma-Einkaufs-Parks. Da eine bauliche und gestalterische Aufwertung des PEP eher unwahrscheinlich ist, soll zumindest die Stabilisierung dieses Versorgungszentrums verfolgt werden.



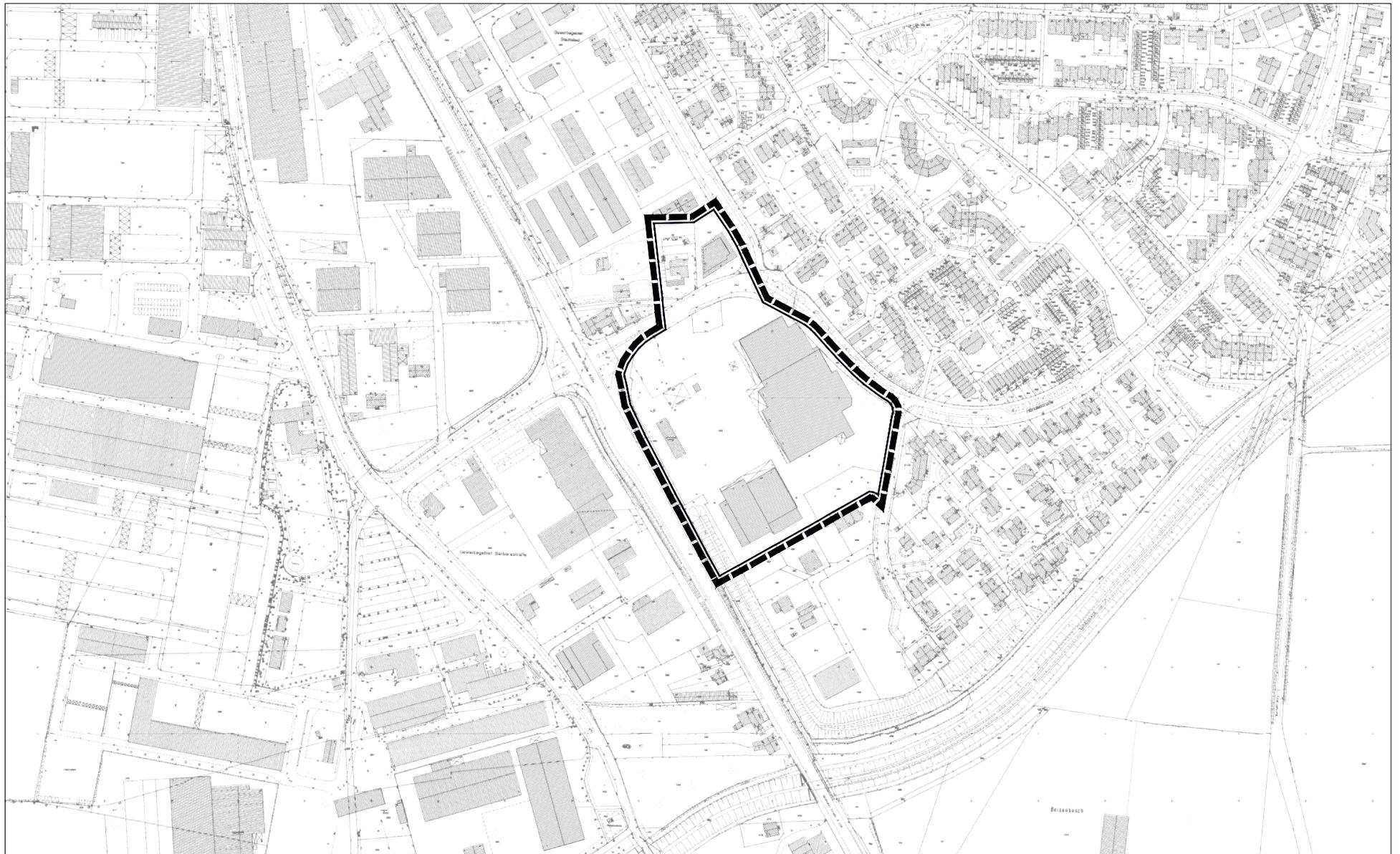


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Händelstraße“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Händelstraße

### Einstufung

Nahversorgungszentrum

### Gesamtausstattung

10 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 5.330 m<sup>2</sup> VKF

### Verflechtungsbereich

Stadtteile Feldmark (östlich der Bahn-trasse) und Altendorf-Ulfkotte

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Der Stadtteil Feldmark ist stadtstrukturell stark auf die Innenstadt ausgerichtet, sodass die meisten Versorgungsfunktionen von der Bevölkerung – zumindest in der Vergangenheit - auch dort wahrgenommen wurden. Zur Stärkung einer wohnungsnahen, damit auch fußläufigen, Versorgung wurde daher bereits im Einzelhandelskonzept von 2009 ein ZVB abgegrenzt.

Der eher heterogene und zudem räumlich recht disperse Besatz an Einzelhandelsnutzungen im Stadtteil bestätigte in Anerkennung der gewachsenen, spezifischen Nahversorgungsbeziehungen zwischenzeitlich den Fachmarktstandort an der Bochumer Straße/Händelstraße. Vor allem der Streubesatz an Handelsbetrieben im Stadtteil bekräftigt die Festlegung eines eigenständigen Versorgungsbereichs mit Bündelung von Nahversorgungseinrichtungen an einem stadtplanerisch vertretbaren Standort.

Der in das Wohnquartier Stadtsfeld eingebundene Standort, die Distanz zum nächstgelegenen ZVB und nicht zuletzt auch die vor allem für Fußgänger- und Radfahrer durch die Bahntrasse nicht durchgängige qualifizierte Anbindung an die Innenstadt legten im Einzelhandelskonzept 2009 die Bündelung von Versorgungseinrichtungen zusätzlich nahe. Eine ausreichende Mantelbevölkerung im Einzugsbereich des ZVB war und ist zum Erhalt der wirtschaftlichen Tragfähigkeit vorhanden. Die zum damaligen Zeitpunkt mit der Festlegung eines ZVB verbundene Hoffnung, eine weitere ungeordnete Entwicklung des Einzelhandels im Stadtteil und weiteres Verkehrsaufkommen zu vermeiden, hat sich während der vergangenen zehn Jahre bestätigt.

Maßgebliche Relevanz für das Nahversorgungszentrum Händelstraße besitzt vor allem der größerflächige REWE Vollsortimenter. Dem angeschlossenen PENNY-Markt sowie den Lebensmittel-Discountern an der Marler Straße kommt nur eine ergänzende Versorgungsfunktion zu.



Nahversorgungszentrum Händelstraße (Foto: Stadt Dorsten)

Voraussetzung dieser Neuordnung war, dass sich das Versorgungsniveau am Standort auf die wohnungsnah Grundversorgung beschränkt. Zentren- und nicht nahversorgungsrelevante Sortimente sollen keinesfalls ausgedehnt werden. Der vorhabenbezogene Bebauungsplan schafft hier umfassende Rechtssicherheit.

Aufgrund der verkehrsgünstigen Lage ist davon auszugehen, dass sich auch Bevölkerungsteile aus anderen Stadtquartieren am Standort Händelstraße versorgen.

### Verkehrliche Erschließungsgunst

Die Zugänglichkeit des ZVB ist über die Bochumer Straße (B 224) gesichert. Für die Kunden der Nahversorgungseinrichtungen stehen ausreichend (private) Parkplätze zur Verfügung.

Haltestellen des öffentlichen Linienbusverkehrs grenzen an der Bochumer Straße unmittelbar an den Versorgungsbereich. Die Haltestelle „Zum Alten Kreuz“ wird vom Schnellbus 28 und von der Buslinie 296 angefahren.

Der SB 28 verkehrt zur Hauptverkehrszeit im Halbstundentakt zwischen Dorsten und Gelsenkirchen. Die Buslinie 296 stellt im Stundentakt Anschlüsse in Richtung Dorsten und Altendorf-Ulfkotte her.

### Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung

Der ZVB umfasst im Wesentlichen das Fachmarktzentrum mit einem Verbraucher- und einem Drogeriefachmarkt, einem Lebensmittel-Discounter sowie

---

zwei Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Sortiment.

Der Standort hat sich zu einem vor allem von den Quartiersbewohnern gut angenommenen Nahversorgungszentrum im südlichen Stadtgebiet etabliert. Aufgrund klarer Zäsuren zu den benachbarten Gewerbe- und Wohnnutzungen bzw. zur Bochumer Straße ergeben sich in südlicher, westlicher sowie östlicher Richtung eindeutige Grenzverläufe.

Das nördlich des Fachmarktzentrum jenseits der Händelstraße vorhandene Ärztehaus einschließlich ergänzender Nutzungen bildet eine angemessene Bereicherung des Versorgungsangebotes. Diese Gebäude werden in den ZVB einbezogen.

### **Potenzialflächen**

Aufgrund der Grundstücks- und Bebauungsstruktur sind im Umfeld des Wohnquartiers Stadtsfeld nur noch bedingt Entwicklungspotenziale zur nahversorgungsrelevanten Standortaufwertung vorhanden. Verkaufsflächen- und Sortimentserweiterungen werden daher versagt, wenn die Versorgungsfunktion des ZVB quantitativ oder qualitativ überschritten zu werden droht.

Die hohe Erschließungsgunst des Standortes in Verbindung mit den großflächigen Fachmärkten entlang der Bochumer Straße sowie den dem ZVB gegenüber liegenden Autohäusern und Kfz-Reparaturbetrieben birgt das Risiko einer Magnetwirkung über die bezweckte Nahversorgung hinaus. Entsprechenden Entwicklungstendenzen stehen die bauleitplanerischen Vorgaben entgegen.

### **Entwicklungsziele**

Sicherung einer zeitgemäßen wohnungsnahen Versorgung, Attraktivitätssteigerung und Rückführung bzw. Vermeidung innenstadtrelevanter Sortimente.



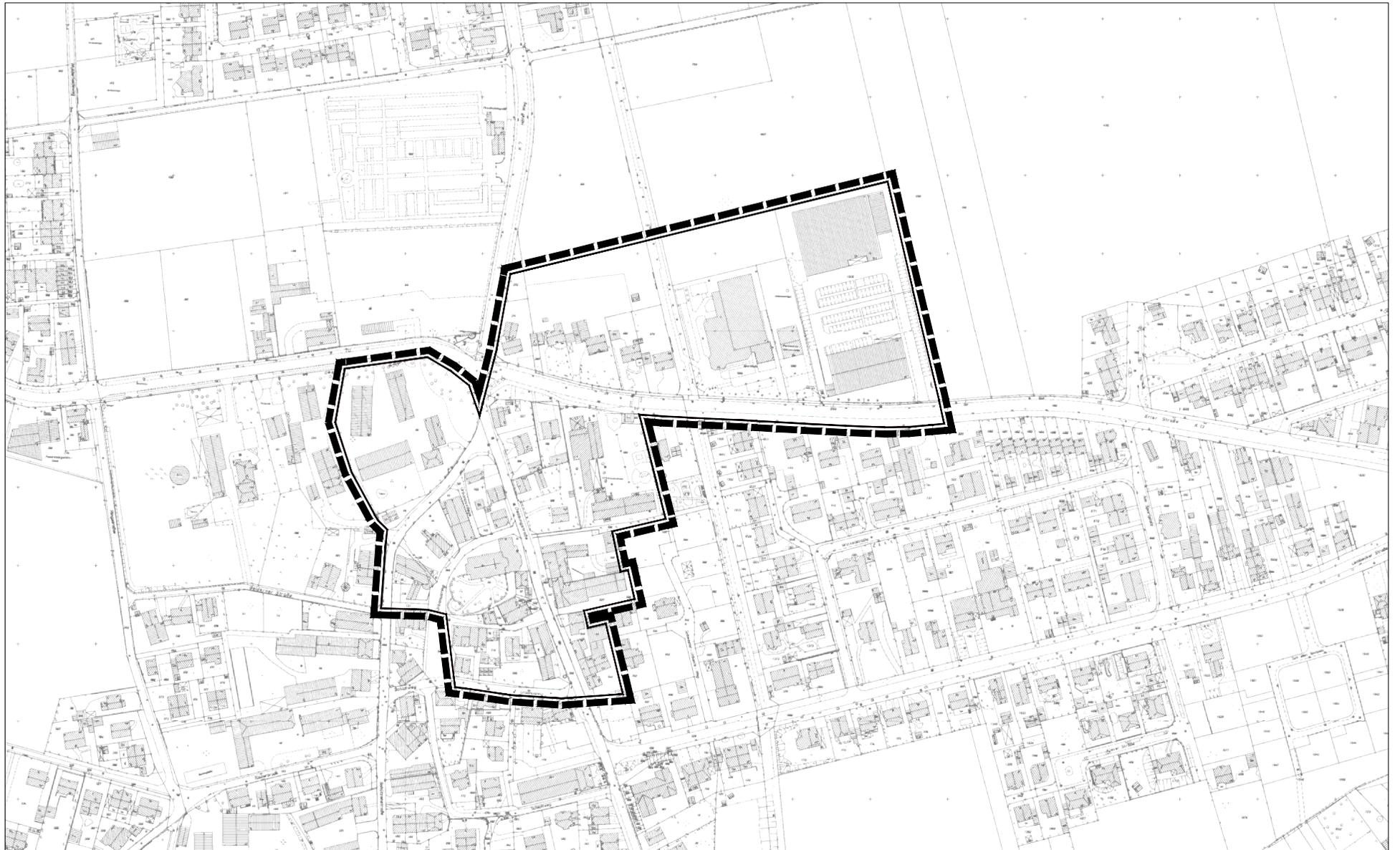


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Rhade“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Rhade

<b>Einstufung</b> Nahversorgungszentrum
<b>Gesamtausstattung</b> 6 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 2.050 m <sup>2</sup> VKF
<b>Verflechtungsbereich</b> Stadtteil Rhade

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Der Stadtteil Rhade stellt keinen kompakten, in sich geschlossenen, Siedlungskörper dar, sondern ist bedingt durch seine Siedlungsgeschichte in drei durch den Straßenverlauf der Erler Straße/Lembecker Straße (K 13) miteinander verbundene Teilzonen gegliedert:

#### Historischer Dorfkern mit Ergänzungen

Im Westen des Stadtteils liegt der Ausgangspunkt der Besiedlung mit historischer Bausubstanz und gemischter Nutzungsstruktur einschließlich landwirtschaftlicher Hofstellen. Bedingt durch den wirtschaftlichen Strukturwandel und eine im Laufe der Zeit stärker in den Vordergrund getretene Wohnnutzung wurde die alte Ortslage durch Neubaumaßnahmen nachverdichtet. Hinzu kamen nördlich der Erler Straße neu erschlossene Baugebiete, die den südlichen Altbestand nach Norden erweitert haben.

#### Kristallisationsbereich Bahn

Der Kernbereich des Stadtteils umfasst die straßen-

begleitende Bebauung entlang der Erler Straße/Lembecker Straße. Der Bahntrasse und dem Bahnhof Rhade zugeordnet, hat sich im Laufe der Jahre ein Siedlungskomplex aus mehreren neuen Wohnquartieren entwickelt, der hinsichtlich seiner Ausdehnung den Kernbereich der alten Ortslage im Westen übertrifft.

#### Wohngebiet Stukenberg

Von der Schwerpunktbebauung klar getrennt zeigt sich der Bereich Stukenberg als eigenständiger Siedlungsansatz im Osten des Stadtteils.

Aufgrund der siedlungsgeschichtlichen Prägung sowie der vorhandenen Gemeinbedarfseinrichtungen (z.B. Schule, Kindertagesstätte, Kirche, Gemeindehaus) kommt der Stärkung und Weiterentwicklung des historischen Dorfkerns besondere Bedeutung zu. Im Ortskern rund um die Urbanuskirche liegt daher auch die Kernsubstanz des ZVB, in dem sich kleinteilige Laden- und Dienstleistungsnutzungen befinden.



Dorfkern Rhade (Foto: Hans Blosssey)

Bei Entwicklungsmaßnahmen in diesem Wohnquartier ist zwischen dem Erhalt schutzwürdiger Strukturen (Baudenkmäler, dörflicher Charakter, Grünelemente) und einer Attraktivitätssteigerung durch Neubebauung, Umnutzung usw. zu vermitteln. Die entlang der Erler Straße zwischen Dillenweg und Bahnstrecke Dorsten-Borken gelegenen Einzelhandelsnutzungen nehmen nur eine ergänzende Kompensationsfunktion für die östlichen Siedlungsgebiete von Rhade wahr.

Während der kleinflächige Einzelhandel zunehmend schrumpfte und die Entwicklung vor allem im Bereich Debbingstraße/Lembecker Straße zu Leerständen führte, wurde die Nahversorgung durch die Ansiedlung des Versorgungszentrums an der Erler Straße mit den Ankerbetrieben EDEKA und ALDI nachhaltig abgesichert. Der ehemals deutliche Kaufkraftabfluss aus Rhade konnte mit Errichtung der beiden Magnetbetriebe aufgehalten und ein sachgerechtes Verhältnis von Angebot und Nachfrage vor Ort geschaffen werden.



SB-Lebensmittelmarkt an der Erler Straße (Foto: Stadt Dorsten)

---

Die Ausrichtung der Stadtteilversorgung auf den historischen Ortskern soll den Nahversorgungsbe- reich nördlich der Erler Straße vor Funktionsverlust schützen. Auch sind voraussichtlich nur an diesem zentralen Standort angemessene Austauschprozesse zwischen Handel, Kultur und Bildung, u.a. durch Kirche, Schule, Bücherei und Turnhalle, möglich. Ergänzende Nutzungen, wie z.B. gastronomische Betriebe, ein Café oder eine Eisdielen, könnten zur weiteren Stärkung des Dorfkerns beitragen.

### **Verkehrliche Erschließungsgunst**

Der zentrale Nahversorgungsbe- reich an der Erler Straße ist für den Pkw-Verkehr gut erschlossen. Für Kunden stehen 130 Parkplätze zur Verfügung. Radfahrer und Fußgänger erreichen die Versorgungseinrichtungen vom Dorfkern aus über einen lichtsignal- geregelten Überweg.

Dagegen ist der historische Dorfkern durch weitgehend enge Straßen und ungeordnete Parkplätze vor den einzelnen Nutzungen gekennzeichnet. Teilweise müssen die Radwege durch vom Parkplatz anfahr- ende Autofahrer gequert werden. Im Bereich Urbanusring/Schützenstraße/Debbingstraße stehen 37 öffentliche Parkplätze zur Verfügung; private Stell- flächen sind u.a. Kirchenbesuchern vorbehalten.

Die ÖPNV-Erschließung des ZVB erfolgt durch die Buslinie 295 im Ein- und Zweistundentakt. Haltestellen liegen zentral im Dorfkern in der Debbingstraße. Die Linie 295 erschließt auch den übrigen Sied- lungsbereich von Rhade und stellt Anschlüsse an die Stadtteile Deuten, Holsterhausen und den Zentralen Omnibusbahnhof Dorsten her.

Ein ergänzendes Angebot bietet die Taxibuslinie 205, die auf der Erler Straße verkehrt und bei Bedarf die Stadtteile Rhade und Lembeck verbindet sowie einen Umstieg am Bahnhof Rhade ermöglicht. Ihre Haltestellen liegen in Nachbarschaft der Schule, der Turnhalle, des EDEKA-/ALDI-Marktes und des Penny Marktes.

### **Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung**

Die Abgrenzung des ZVB orientiert sich danach, wo erkennbar Wohnbereiche oder gemischt geprägte Bereiche beginnen, die nicht mehr für die Versor- gungsfunktion relevant sind. Im Teilabschnitt zwi- schen Debbingstraße, Erler Straße und Lembecker Straße verläuft die Grenze des ZVB an der Trennlinie zwischen Misch- und Wohngebiet gemäß den Fest- setzungen im Bebauungsplan Do 187 („Dorf Rha- de“).

Sofern die jeweilige Nutzung dies nahelegte, wurde eine Bautiefe zum Bereich Schützenstraße/Urbanus- ring mit einbezogen, sodass diese beiden Straßen eine nachvollziehbare Grenze bilden. Die südlich des Urbanusrings liegende Wohn- und Pflegegemein- schaft sowie die umliegenden Wohngebiete wurden vom ZVB ausgenommen.

Die Hofstelle „Schultes Hof“ westlich der Schützen- straße mit einem kleinflächigen Hofladen gehört zum Dorfkern und prägt das Ortsbild maßgeblich. Der Rahmenplan Rhade sieht daher vor, die Struktur der Hofstelle beizubehalten und das Angebot des Hof- ladens aufzuwerten. Aufgrund seiner Funktion für den Dorfkern und seiner Lage direkt am Ortseingang sollte „Schultes Hof“ die Möglichkeit eingeräumt wer-

den, den Hofladen zu erweitern und gegebenenfalls um ein gastronomisches bzw. touristisches Angebot zu ergänzen. Im Sinne der Rahmenplanung wird die Hofstelle daher hinsichtlich für den Einzelhandelsbe- stand perspektivisch ergänzender Nutzungen in den ZVB einbezogen.

Weiterhin inbegriffen in den ZVB wird der Bereich der Grundschule einschließlich der westlich anschlie- ßenden Wohngrundstücke. Diesem Areal mit klein- teiligem Einzelhandelsbesatz kommt lagebedingt eine wichtige Verknüpfungsfunktion zwischen dem historischen Ortskern und dem Versorgungszentrum zu.

Im Zuge dieser Verbindung des Dorfkerns mit dem Standortverbund von EDEKA und ALDI nördlich der Erler Straße ergeben sich innerhalb des ZVB noch Ergänzungsflächen im Umfeld der beiden Nahver- sorger. Hierbei gibt der Standort des EDEKA-Marktes einen Orientierungspunkt für die Abgrenzung des ZVB zum Höfer Weg und dem Freiraum vor.

### **Potenzialflächen**

Der nördliche Teilabschnitt des ZVB jenseits der Er- ler Straße ist sehr heterogen geprägt. Während die östlichen Flächen mit EDEKA, ALDI und Turnhalle ein stark frequentierter Funktionsbereich des ZVB sind, sind die westlichen Flächen mit den Hausgrund- stücken Erler Straße 34 bis 40 einschließlich deren Umfeld nicht versorgungsrelevant geprägt. Gleich- wohl weisen diese Grundstücke aufgrund der hohen Erschließungsgunst und wegen der Zuordnung zu den Versorgungspolen EDEKA/ALDI einerseits und Dorfkern andererseits zumindest theoretisch Ergän- zungspotenzial auf.

---

Da ein völliger Funktionswandel infolge einer Aufgabe der Wohnnutzung unrealistisch ist, stehen keine Potenzialflächen in größerem Umfang zur Verfügung. Die Abgrenzung signalisiert aber, dass eine gewisse Nutzungsmischung im Bestand hier durchaus zielgerecht wäre.

### **Entwicklungsziel**

Erhaltung und Stabilisierung des Versorgungsangebotes im Segment Nahversorgung, ggf. Ergänzung kleinteiliger Betriebe im Umfeld der Schule zwecks Zusammenführung des Altbestandes mit den Lebensmittelmärkten an der Erler Straße.

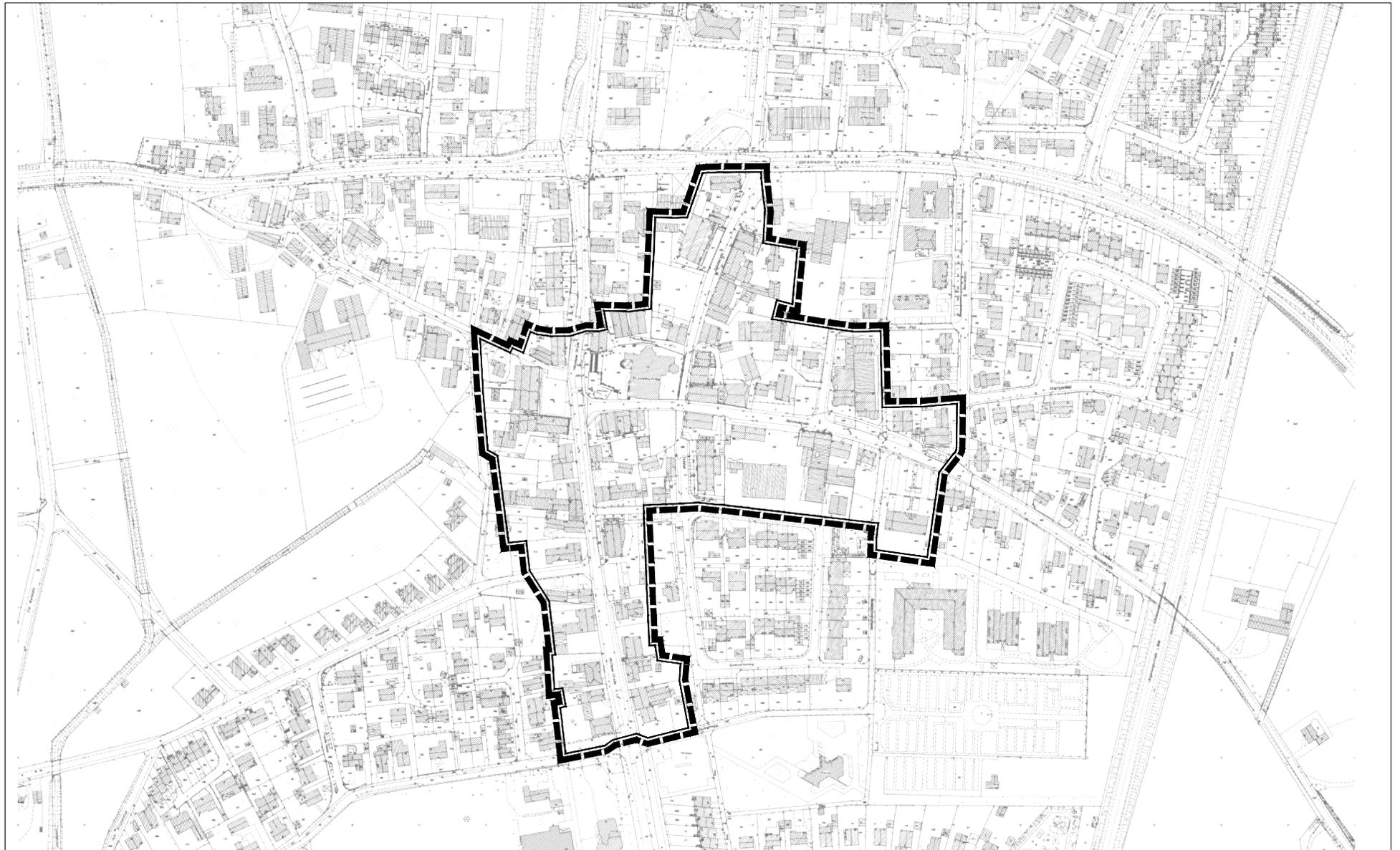


Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nahversorgungszentrum Lembeck“, (Stadt Dorsten)

## Zentraler Versorgungsbereich Lembeck

### Einstufung

Nahversorgungszentrum

### Gesamtausstattung

21 Einzelhandelsbetriebe mit ca. 3.300 m<sup>2</sup> VKF

### Verflechtungsbereich

Stadtteil Lembeck

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs (ZVB)

Der ZVB ist gekennzeichnet durch eine kompakte Siedlungs- und Bebauungsstruktur, die sich für die Funktionalität des Versorgungsbereichs positiv auswirkt. Der verhältnismäßig große räumliche Einzugsbereich des Dorfkerns führt zu einer hohen Kaufkraftbindung vor allem im kurzfristigen Bedarf.

Trotz einzelner Betriebsaufgaben liegt in dem großzügig bemessenen ZVB ein (noch) angemessenes örtliches Nahversorgungsangebot vor, das im Wesentlichen durch den REWE Vollsortimenter in der zentralen Bahnhofstraße geprägt wird. Der Facheinzelhandel, im Ortskern geprägt durch einen Getränkemarkt, einen kleinen Fahrradfachmarkt sowie eine Reihe größerer qualitätsorientierter Fachgeschäfte für Bekleidung, Sportartikel und Heimtextilien, wird durch kleinstrukturierte Einzelhandelsbetriebe sowie einige Komplementärnutzungen ergänzt.

Nach Schließung der SCHLECKER-Filiale vor allem in den Kreis Borken und nach Rhade abfließende lokale

Nachfrage wäre eine zusätzliche Angebotsergänzung im Segment „Gesundheit/Körperpflege“ als weiterer Frequenzbringer neben dem REWE-Markt auch hinsichtlich der Wechselwirkungen mit dem ortsansässigen Einzelhandel sinnvoll. Insbesondere auch vor dem Hintergrund weiterer Betriebsschließungen – unter anderem bedingt durch eine gefährdete Betriebsnachfolge – und sinkender Einkaufsattraktivität gilt es, vor allem den ortsansässigen Lebensmittel-SB-Betrieb als wichtigsten Versorger und einzigen Frequenzbringer für die Ortsmitte dauerhaft zu erhalten.

Der Einzelhandels- und Dienstleistungsbesatz konzentriert sich entlang der Wulfener Straße, der Schul- und der Bahnhofstraße bis zur Lippramsdorfer Straße im Norden. Dieser Standortraum umgrenzt auch den ZVB. Unter Berücksichtigung dieser räumlichen Ausdehnung von etwa 500 Meter in Nord-Süd- sowie rund 250 Meter in Ost-West-Ausrichtung ist die Einzelhandelsdichte recht gering. Insbesondere entlang der Bahnhofstraße ist keine ausgeprägte gewerbliche Nutzungsdichte zu erkennen.



Schulstraße (Foto: Stadt Dorsten)

Einrichtungen der sozialen, kulturellen, kirchlichen oder Sportinfrastruktur grenzen nördlich an den ZVB im Bereich Schluerweg/ Schulstraße (Schwerpunkt Schule) sowie südlich im Bereich der Einrichtungen der katholischen Kirchengemeinde an. Durch die gute Erreichbarkeit ergibt sich aus der Lage dieser Einrichtungen außerhalb des eigentlichen Zentralbereichs kein Nachteil. Die Situation stellt sich eher positiv dar, da die angeführten Bereiche als unmittelbare Ergänzungszonen des ZVB einzustufen sind.

### Verkehrliche Erschließung

Die Haupteerschließung des ZVB erfolgt über die aus westlicher Richtung vom/zum benachbarten Stadtteil Rhade verlaufende Rhader Straße (K 13) und die Wulfener Straße als Ortsdurchfahrt. Die von der Wulfener Straße abgehenden Straßen sind der gewachsenen Dorfstruktur angepasst. Parkplätze stehen entlang der Wulfener Straße, in der Ortsmitte um die Kirche und den zentralen REWE-Markt begrenzt zur Verfügung.

Für die Erschließung des ZVB mit öffentlichen Verkehrsmitteln sind die Haltestellen „Lembeck Dorf“ im Zentrum des Versorgungsbereichs an der Hervester Straße sowie der Busbahnhof Lembeck an dessen nördlichem Rand an der Lippramsdorfer Straße von Bedeutung.

Alle Buslinien verkehren im Stundentakt. Die R73 fährt in Richtung Maria Veen/Reken und die Buslinie 209 in Richtung Wulfen. Der Taxibus 205 verkehrt bei Bedarf zwischen Rhade und dem Bahnhof Lembeck.

---

## **Begründung der räumlichen und funktionalen Abgrenzung**

Schulstraße, Bahnhofstraße und Wulfener Straße stellen mit ihrer Randbebauung das Grundgerüst des ZVB dar. Die beiden Hauptgeschäftsbereiche liegen im Umfeld der Schulstraße sowie der Wulfener Straße. Im Vergleich zur viel befahrenen Wulfener Straße weist die Schulstraße jedoch eine deutlich bessere Aufenthaltsqualität für Fußgänger und Radfahrer auf.

Im Bereich der südlichen Wulfener Straße wird die Grenze des ZVB durch die hier nördlich der Straßen Im Pastorat und Bodelschwingweg liegenden Geschäftsflächen definiert. Einbezogen sind die an der Straße gelegenen Gebäude in ihren Parzellenstrukturen. Westlich und östlich davon schließt sich fast ausschließlich Wohnbebauung an, die nicht mehr dem Versorgungsbereich zuzurechnen ist.

Auf der Westseite der Wulfener Straße nördlich Am Pastorat wurden Grundstücke in ihrem rückwärtigen Raum ungeachtet ihrer im Bebauungsplan als Mischgebiet bzw. Besonderes Wohngebiet festgesetzten Nutzung aus dem ZVB ausgespart. Nicht zuletzt ist dieser Bereich durch seine Erschließung - Zufahrt über die Seitenstraßen Am Pastorat bzw. Am Krusenhof - ohne Bedeutung für Versorgungseinrichtungen.

Der Bereich nördlich des Gebäudes Wulfener Straße 12 ist vom ZVB ausgenommen, da hier kein relevanter Betriebsbesatz vorhanden ist. Einbezogen sind aber noch die Gebäude mit Orientierung zu dem städtebaulich prägenden Kirchplatz sowie dem Parkplatz an der Wulfener Straße.

Südlich der Bahnhofstraße bildet der Verlauf des Bonhoefferings die Grenze zur Wohnnutzung, östlich schließt das Gebäude Bahnhofstraße 20a mit Apotheke und Arztpraxen den ZVB ab. Anlass zu dieser Abgrenzung gab die Bedeutung dieses „Gesundheitshauses“ in Verbindung mit dem ehemaligen Betriebsgelände einer landwirtschaftlichen Genossenschaft zwischen Bahnhofstraße und Bonhoeffering. Von seiner Struktur und seinem Neuordnungsbedarf her ist dieser Bereich im Gesamtzusammenhang zu betrachten.

Im Bereich nördlich der Bahnhofstraße zwischen Schluerweg und Schulstraße erfolgte die Abgrenzung des ZVB vor dem Hintergrund der Bedeutung der Grundstücksflächen für die Versorgungsfunktion bis zur Lippramsdorfer Straße. Unter anderem wegen der Aufgabe des evangelischen Gemeindehauses am Schluerweg bleiben auf der westlichen Straßenseite gelegene Grundstücke als eindeutig wohngebietsgeprägt ausgeschlossen.

## **Potenzialflächen**

Der Lembecker Dorfkern ist überwiegend sehr dicht und kleinteilig bebaut. Damit kommt der Suche nach Potenzialflächen für Umstrukturierungen, Verlagerungen und Neuansiedlungen hinsichtlich zeitgemäßer Betriebsflächen und -formen besondere Bedeutung zu. Für Entwicklungsmaßnahmen kommen folgende beiden Grundstücksbereiche in Betracht:

- Die ehemalige genossenschaftliche Betriebsstätte an der Bahnhofstraße könnte nach entsprechenden baulichen Maßnahmen als Nahversorgungsstandort genutzt werden.

- Mit dem an der Westseite der Schulstraße gelegenen Parkplatz besteht die Möglichkeit zur Nachverdichtung. In diesem Fall wären jedoch angemessene Lösungen für die verdrängten Stellplätze zu finden.

Aufgrund der ausgewogenen Versorgungsstruktur, einer hohen lokalen Nachfrage und mangels konkreter Entwicklungsabsichten sind zum gegenwärtigen Zeitpunkt weder betriebliche Umstrukturierungen noch andere bauliche Maßnahmen absehbar.

## **Entwicklungsziel**

Erhaltung und Stabilisierung des Versorgungsangebotes im Segment Nahversorgung, ggf. Ergänzung kleinteiliger Betriebe.

---

## 6. NAHVERSORGUNG

Neben den als „Zentraler Versorgungsbereich“ ausgewiesenen Versorgungszentren kommt vor allem im Zuge des demografischen Wandels auch den ergänzenden wohnungsnahen Versorgungsstandorten eine hohe Bedeutung zu. Zur Grund- und Nahversorgung zählen in erster Linie Einzelhandelsbetriebe mit dem Sortimentsschwerpunkt „Nahrungs- und Genussmittel“ einschließlich der Betriebe des Nahrungsmittelhandwerks (Bäcker, Metzger) sowie Einzelhandelsbetriebe mit Drogerie- und Kosmetikartikeln. Darüber hinaus umfasst die Nahversorgung auch Dienstleistungen des täglichen Bedarfs wie Postdienste, Geldinstitute sowie gastronomische Angebote. Das Wegbrechen dieser Versorgungsstrukturen geht einher mit einem Verlust an Wohn- und Lebensqualität.

Die Bewertung der Nahversorgungsqualität konzentriert sich im Rahmen eines Einzelhandels-/Zentrenkonzeptes daher auf die Lebensmittelbranche als Leitsortiment der kurzfristigen (periodischen) Bedarfsstufe.

Betrachtet man die Verkaufsflächenausstattung von Lebensmittelbetrieben von mindestens 400 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche im Verhältnis zur Einwohnerzahl, so ergibt sich für die Stadt Dorsten mit einer Verkaufsfläche von 0,46 m<sup>2</sup> / EW eine überdurchschnittliche Versorgung. Dieser Wert sowie die für Nahrungs- und Genussmittel errechnete gesamtstädtische Zentralität von 99,2 - für die Warengruppe „Gesundheit und Körperpflege“ von 97,5 - signalisieren, dass ein weiterer Ausbau nur zu weiterem handelskannibalistischem Wettbewerb mit den übrigen Anbietern, nicht aber zu einer Angebotsergänzung mit seriösem Wettbewerb führen würde.

Übergreifend ergab die Analyse der sechs Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet aus dem Jahr 2018 über alle Warensortimente für Dorsten einen weit überdurchschnittlichen Ausstattungsgrad mit größeren Einzelhandelsflächen über 650 m<sup>2</sup> VKF von 2,17 m<sup>2</sup>/EW (NRW 2015: 0,38 m<sup>2</sup> VKF/EW). Während die IHK für den Kreis Recklinghausen ebenfalls überdurchschnittliche 2,09 m<sup>2</sup> VKF/EW ermittelte, wies die Stadt Recklinghausen nur noch 1,51 m<sup>2</sup>/EW auf.

Zurückzuführen ist dies wohl maßgeblich auf die 2016 erfolgte Schließung des Karstadt-Warenhauses in Recklinghausen. Mit der Entwicklung des ehemaligen Karstadt-Gebäudes zum „MarktQuartier“ bis Anfang 2021 mit Hotel, Betreutem Wohnen, Gastronomie, Kindertagesstätte und Einzelhandel auf 30.000 m<sup>2</sup> wird sich auch in Recklinghausen die Verkaufsflächenausstattung wieder der ehemaligen Marge nähern.

Trotz der u.a. auf viele Großflächen in Dorsten zurückzuführenden hohen Ausstattung mit Einzelhandelsflächen zeigen die überdurchschnittlichen Ausstattungskennziffern über alle Warengruppen wie auch für den periodischen Bedarf auf, dass Dorsten in der Gesamtschau wie auch hinsichtlich der Nahversorgung mit Einzelhandelsflächen in der Summe überversorgt ist.

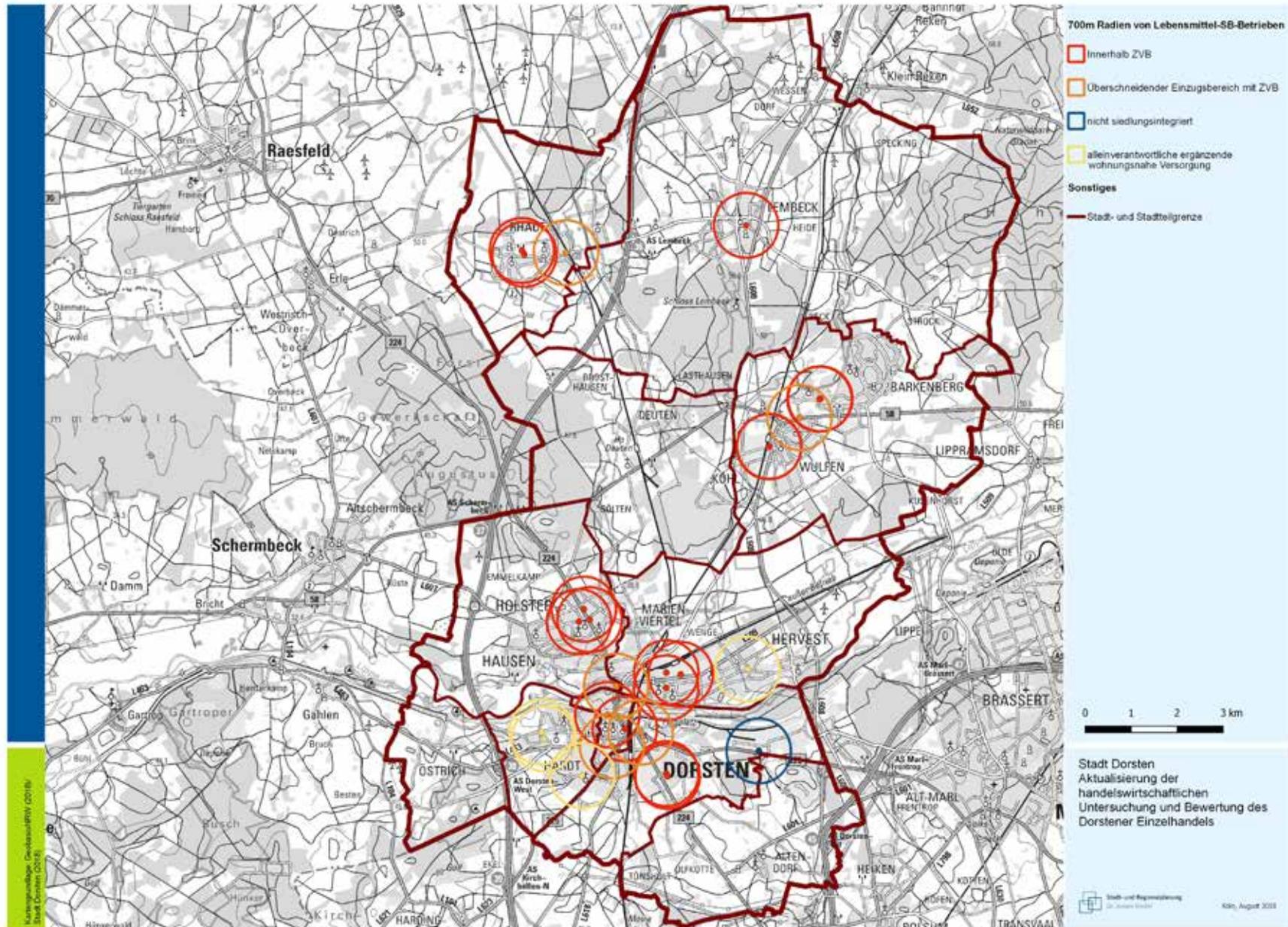
Diese statistischen Werte sind jedoch nicht allein ausschlaggebend für die Bewertung der Nahversorgungssituation. Hierzu ist vielmehr auch das Netz von Lebensmittelbetrieben heranzuziehen um festzustellen, welche Wohnstandorte über keine adäquate Nahversorgung verfügen.

Der nachfolgenden Grafik ist die räumliche Zuordnung aller Lebensmittel-SB-Betriebe der Stadt Dorsten zu entnehmen. Grundlage des dargestellten fußläufigen Einzugsbereichs ist ein Radius von 700 Meter Luftlinie bzw. 10 – 15 Minuten Fußweg als maximal zumutbare fußläufige Entfernung zu einem Nahversorgungsstandort. Demnach decken nur die Lebensmittelbetriebe in Lembeck, Hervest-Ost und im Industriegebiet Dorsten Ost (Feldmark) eigene fußläufige Einzugsbereiche ab und weisen keine Überschneidungen mit den Einzugsbereichen weiterer Lebensmittelbetriebe auf.

Dagegen zeigt sich insbesondere im siedlungsstrukturell verdichteten Stadtraum zwischen Altstadt, Hervest, Holsterhausen und Feldmark eine vielfache Überschneidung der fußläufigen Einzugsbereiche.

Während diese Überschneidung der 700-Meter-Radien von Lebensmittel-SB-Betrieben vor allem mit Magnetbetrieben von zentralen Versorgungsbereichen einerseits eine verbesserte fußläufige Erreichbarkeit bewirkt, beeinträchtigt sie gleichzeitig aber auch die Marktbedeutung der Lebensmittel-Magnetbetriebe in den zentralen Versorgungsbereichen und gefährdet damit möglicherweise deren Funktionsfähigkeit. Da funktionsfähige zentrale Versorgungsbereiche höher bewertet werden sollten als eine flächendeckende wettbewerbsintensive Grundversorgung, wird der Bestandssicherung der Lebensmittelbetriebe mit überlappenden Einzugsbereichen der Vorzug gegeben vor einer Betriebserweiterung.

Somit verbleiben nur zwei Nahversorgungsbetriebe, die ergänzend zu den Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen wichtige Aufgaben der wohnungsnahen Versorgung übernehmen:



Quelle: Kartengrundlage: Land NRW (2018) Datenlizenz Deutschland - DTK\* - Version 2.0 ([www.govdata.de/dl-de/by-2-0](http://www.govdata.de/dl-de/by-2-0)) und Stadt Dorsten (2018); Darstellung: Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH 2018

---

- Der SB-Markt Ecke Glück-Auf-Straße/ Schollbrockstraße in Hervest trägt wesentlich zur wohnungsnahen Grundversorgung der östlichen Quartiere des Stadtteils bei. Gleichwohl ist dieser Betrieb durch den neu angesiedelten großflächigen EDEKA-Supermarkt auf der Zechenfläche starken Wettbewerbswirkungen ausgesetzt. Der Bestand des Nahversorgungsstandorts sollte daher auf jeden Fall wirtschaftlich gesichert werden.

- Eine Standortverlagerung des EDEKA-Marktes „An der Seikenkapelle“ im Stadtteil Hardt auf das nahe gelegene ehemalige „Krietemeyer-Grundstück“ würde tendenziell mehr Einwohner im 700-Meter-Radius umfassen als der Altstandort. Bei einer gleichzeitigen Verkaufsflächenerweiterung auf zentrenverträgliche maximal 1.700 m<sup>2</sup> wäre die wohnungsnaher Versorgung auch der anstehenden neuen Wohnbebauung im Standortumfeld langfristig zu sichern.

Alle übrigen Lebensmittel-SB-Betriebe konkurrieren entweder mit Betrieben in zentralen Versorgungsbereichen und/oder befinden sich an einem städtebaulich nicht integrierten Standort.

Die komfortable Situation der im Umfeld dieser beiden innenstadtnahen Standorte ansässigen Bevölkerung steht damit im Gegensatz zur Bevölkerung in den unterversorgten Siedlungs(rand)bereichen von Altendorf-Ulfkotte einschließlich der Siedlungsenklave Tönsholt, Deuten und Östrich. Auch in den Randlagen der Stadtteile Hervest, Holsterhausen, Rhade und Wulfen verfügen Bevölkerungsteile nicht über eine Möglichkeit, sich fußläufig versorgen zu können. Infolge der geringen Einwohnerzahl und der hier weitgehend vorherrschenden geringen Einwohnerdichte der Flächenstadt Dorsten kann das

vorhandene Nachfragepotenzial die wirtschaftliche Tragfähigkeit eines Nahversorgers wohl kaum gewährleisten.

In diesen gering verdichteten Stadtbereichen könnte ein Dorfladen als Gemeinschaftsprojekt von den Bürgern für die Bürger die Nahversorgungslücke retten. Auch heute noch gibt es Privatpersonen, die das wirtschaftliche Risiko nicht scheuen und weitgehend aus Leidenschaft und mit geringen Verdienstmöglichkeiten einen kleinen Laden eröffnen. Diese Einwohner warten nicht auf einen privaten Ladenbetreiber, sondern nehmen die Sache, zum Beispiel über die Gründung einer Genossenschaft, selbst in die Hand.

Obgleich einige dieser Dorfläden hervorragend laufen - in der Region z.B. die Dorfläden Olfen-Vinum und Dülmen-Merfeld -, müssen andere nach kurzer Zeit wieder schließen. In Wulfen-Barkenbergscheiterte trotz eines hohen Engagements Einzelner und trotz nachgewiesener wirtschaftlicher Machbarkeit das so genannte DORV-Konzept (Dienstleistung und Ortsnahe Rundum Versorgung) bereits im Stadium der Vorbereitung.

Umso mehr Bedeutung für eine flächendeckende Grundversorgung und die Bestandssicherung kommt daher den Lebensmittel-SB-Betrieben in den zentralen Versorgungsbereichen zu.

Zur räumlichen Steuerung der Lebensmittelbetriebe im Sinne einer flächendeckenden wohnungsnahen Versorgung werden somit folgende Ziele angehalten:

- Neben einem passiven Bestandsschutz für alle Betriebe – unabhängig von ihrer Lage – sind nur die

Lebensmittel-SB-Betriebe planungsrechtlich schützenswert, die zur Funktionsfähigkeit zentraler Versorgungsbereiche beitragen oder die wohnungsnaher Versorgung eines bestimmten Einzugsbereichs übernehmen. Für diese Betriebe kommen auch angemessene Verkaufsflächenerweiterungen, z.B. zur Bestandssicherung, in Betracht.

- Für die übrigen Lebensmittelbetriebe werden unter Berücksichtigung der bundes- und landesrechtlichen Vorgaben maßstäbliche Erweiterungen nur in Ausnahmefällen zugelassen, wenn die Erweiterung nachweislich zur Aufrechterhaltung der Nahversorgungssituation beiträgt und Beeinträchtigungen von zentralen Versorgungsbereichen ausgeschlossen werden können.

- Ansiedlungen von Lebensmittel-SB-Betrieben außerhalb zentraler Versorgungsbereiche werden nur an siedlungsintegrierten Standorten gefördert, die derzeit über keine adäquate Versorgung verfügen und keine Intensivierung des Wettbewerbs für die zentralen Versorgungsbereiche hervorrufen.

- Ansiedlungen in zentralen Versorgungsbereichen werden unabhängig von bereits ansässigen Betrieben ermöglicht, wenn die Auswahl von Mikrostandort und Betriebstyp zur Aufwertung des zentralen Versorgungsbereichs beitragen kann und die Dimensionierung auf die Versorgungsfunktion und den definierten Verflechtungsbereich der zentralen Versorgungsbereiche ausgerichtet ist.

---

## 7. FACHMARKTZENTREN

### 7.1 Planungsrechtliche Steuerung des großflächigen Einzelhandels

In engem Zusammenhang mit der Stärkung der zentralen Versorgungsbereiche steht das Ziel der räumlichen Steuerung von Fachmärkten. Fachmärkte mit zentrenrelevantem Warensortiment sollen nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen angesiedelt werden.

Aber auch Fachmärkte mit nicht zentrenrelevantem Warensortiment fügen sich aufgrund ihrer Flächenansprüche und städtebaulichen Auswirkungen häufig nicht in die vorhandene Stadtteilstruktur ein, so dass hier planerisch steuernd eingegriffen werden muss.

Als Fachmarkt ist ein meist großflächiger Einzelhandelsbetrieb definiert, der ein breites und häufig auch tiefes Sortiment aus einem Warenbereich (z.B. Bekleidungsfachmarkt), einem Bedarfsbereich (z.B. Baufachmarkt) oder einem Zielgruppenbereich (z.B. designorientierte Möbelkunden) bei tendenziell niedrigem bis mittlerem Preisniveau anbietet. Durch seine klare Sortimentsabgrenzung unterscheidet sich der Fachmarkt vom branchenübergreifend anbietenden Verbrauchermarkt.

Ein Fachmarktstandort ist in der Regel autokundenorientiert, entweder in meist peripherer Alleinlage oder innerhalb von Einzelhandelszentren. Bei einigen Sortimenten, wie z.B. bei Drogeriemärkten, werden überwiegend Innenstadtlagen gewählt. Der Verkauf erfolgt weitgehend in Selbstbedienung, häufig mit der Möglichkeit einer fachlichen oder sortimentspezifischen Kundenberatung. Serviceorientierte Fachmärkte bieten neben ihrem Warensor-

timent auch eine Vielfalt sortimentsbezogener und selbständig vermarktbarer Dienstleistungen (z.B. Reise- und/oder Versicherungsleistungen). Der Spezialfachmarkt führt Ausschnittsortimente (z.B. Fliesen- oder Holzfachmarkt) aus dem Programm eines Fachmarktes (z.B. Baumarkt).

Die Standortvorteile außerhalb der Zentren liegen - gemessen an den Innenstadtlagen - vor allem in den günstigeren Mietpreisen. Oft besteht auch nur an Randstandorten die Möglichkeit, durch eine schlichtere Bauweise ein preisgünstiges und großflächiges Objekt zu errichten. Kennzeichnend sind eine gute Verkehrserschließung sowie ein großzügiges Angebot an Parkplätzen.

Fachmärkte verbuchten in den letzten 20 Jahren die größten Zuwächse an Marktanteilen und versprechen neben den filialisierten Fachgeschäften für die nahe Zukunft noch deutliche Wachstumschancen. Da durch diese Expansionsbestrebungen Fachmärkte auch in Zukunft weitere Standorte nachfragen, bedarf diese Entwicklung einer gezielten planerischen Steuerung. Eine solche stadtverträgliche Steuerung impliziert, nicht überall im Stadtgebiet Einzelhandel zuzulassen. So ist es Entwicklungsziel der Stadt Dorsten, Gewerbegebiete durch den weitgehenden Ausschluss von Einzelhandelsbetrieben ausdrücklich für Produktions- und Handwerksbetriebe sowie produktionsorientierte Dienstleistungsbetriebe vorzuhalten.

Für diese Vorgehensweise spricht auch die Tatsache, dass für Einzelhandelsbetriebe aufgrund höherer Flächenrendite in der Regel auch höhere Grundstückspreise entrichtet werden können. Die entsprechenden Preise wirken sich immer auch auf

die Nachbargrundstücke aus, sodass andere Gewerbebetriebe nicht mehr in der Lage sind, an diesen Standorten zu investieren. Als Maßnahme der Wirtschaftsförderung ist es daher geboten, in einem möglichst breiten Branchenspektrum bestimmte Gewerbegebiete nicht für Betriebe des (großflächigen) Einzelhandels zu öffnen.

Der Ausschluss des Einzelhandels in Gewerbegebieten findet seine speziellen städtebaulichen Gründe darin, dass die Stadtteilzentren gestärkt und unnötige Verkehrs- (=Einkaufs-)ströme aus den Stadtteilen in die Gewerbegebiete vermieden werden sollen.

### 7.2 Abgrenzung von Fachmarktstandorten

Von den bestehenden Fachmarktstandorten und Agglomerationen des großflächigen Einzelhandels sollen zukünftig nur ausgewählte Standortbereiche mit nicht zentrenrelevanten Einzelhandelsortimenten weiter entwickelt werden. An den übrigen Standorten greift der Bestandsschutz. Im Einzelnen wird vor dem Hintergrund der beabsichtigten Zentrenstärkung folgende Strategie verfolgt:

- Für die Fachmarkttagglomeration entlang der Bochumer Straße (zwischen Marler Straße und Händelstraße) besteht für den großflächigen Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten Bestandsschutz. Da die Standorte innerhalb eines regionalplanerisch ausgewiesenen „Allgemeinen Siedlungsbereichs“ liegen, weisen sie grundsätzlich die Voraussetzungen für weitere, auch großflächige, Einzelhandelsentwicklungen auf.
- Der Standortbereich des WohnCentrums Wulfen soll langfristig für Möbeleinzelhandel erhalten blei-

---

ben. Eine Ausweitung des Einzelhandelsbesatzes bleibt begrenzt auf nicht zentrenrelevante Sortimente.

- Das Zechenareal Fürst Leopold ist ein Entwicklungsstandort für großflächigen Einzelhandel, städtebaulich verknüpft mit der südlich angrenzenden Hauptgeschäftslage „Im Harsewinkel“. Ergänzungen im nahversorgungsrelevanten Segment, wie dem im Januar 2019 eröffneten großflächigen EDEKA Vollsortimenter, werden auf Verkaufsflächen in einer Größenordnung von 2.300 m<sup>2</sup> beschränkt. Hinzutreten können Fachmärkte mit nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten.

- Das Industriegebiet Ost ist durch ein Nebeneinander großflächiger Einzelhandelsbetriebe mit vorwiegend nicht zentrenrelevanten Kernsortimenten geprägt (Baumarkt, Möbelhaus, Möbelfachmarkt, Fachmarkt für Heimtextilien). Da sich die Einzelhandelsnutzungen außerhalb der regionalplanerisch festgelegten „Allgemeinen Siedlungsbereiche“ befinden, sind (weitere) großflächige Einzelhandelsentwicklungen landesplanerisch nicht zulässig.

Daneben existiert mit dem Lebensmittel-Discounter LIDL auch ein Anbieter von nahversorgungsrelevanten Sortimenten, die grundsätzlich einer Steuerung auf Standorte innerhalb von zentralen Versorgungsbereichen oder siedlungsintegrierte Ergänzungsstandorte zur wohnungsnahen Versorgung bedürfen. Für Einzelhandelsbetriebe mit nahversorgungs- und zentrenrelevantem Sortiment besteht Bestandsschutz.

Mit einer Verkaufsfläche von insgesamt rund 34.800 m<sup>2</sup> stellt die Fachmarkttagglomeration den flächen größten der vier priorisierten Standorte dar.

## 8. Sortimentsliste der Stadt Dorsten („Dorstener Liste“)

Wesentlicher Bestandteil eines kommunalen Konzeptes zur Steuerung des Einzelhandels ist die Festlegung der für die jeweilige Kommune spezifischen nahversorgungsrelevanten sowie zentren- und nicht zentrenrelevanten Sortimente. Diese Sortimentsliste orientiert sich an der Einzelhandelssituation und den örtlichen Gegebenheiten sowie den raumordnerischen Vorgaben des Landesentwicklungsplans (LEP NRW). Erst aufgrund dieser stadtspezifischen Liste kann im Rahmen der Bauleitplanung oder im Baugenehmigungsverfahren über zulässige, begrenzt zulässige oder nicht zulässige Vorhaben entschieden werden.

Diese „Dorstener (Sortiments-)Liste“ dient dem Schutz und der Entwicklung der zentralen Versorgungsbereiche der Stadt sowie der Sicherung der wohnortnahen Grundversorgung. Die aufgelisteten Sortimente sollen keinesfalls den Wettbewerb verhindern. Mit der Sortimentsliste wird ausschließlich eine räumliche Zuordnung vorgenommen, in welchen Bereichen und Standorten ein solcher Wettbewerb stattfinden soll.

Großflächige Einzelhandelsbetriebe mit zentrenrelevantem Kernsortiment sind damit nur noch in den zentralen Versorgungsbereichen zulässig. Städtebauliches Ziel ist, die Versorgungsfunktion dieser Standortbereiche zu erhalten und/oder auszubauen. Gleichzeitig sollen großflächige Einzelhandelsbetriebe wie auch Einzelhandelsbetriebe an der Schwelle zur Großflächigkeit mit nahversorgungsrelevanten Sortimenten zum Ausbau und zur Sicherung der Nahversorgungsfunktion auf die zentralen Versorgungsbereiche gelenkt werden. Für weitere Vorhaben außerhalb der zentralen Versorgungsbereiche ist der Nachweis zu führen, dass keine negativen versorgungsstrukturellen und städtebaulichen Auswirkungen auf die zentralen Versorgungsbereiche und die wohnungsnah

Versorgung ausgelöst werden.

Nachfolgend werden die nahversorgungsrelevanten, die zentrenrelevanten und nicht zentrenrelevanten Sortimente für die Stadt Dorsten definiert. Grundlage hierfür ist die Klassifikation der Wirtschaftszweige des Statistischen Bundesamtes (WZ 2008).

Diese „Dorstener Liste“ ist in Verbindung mit den Zielen und Grundsätzen zum großflächigen Einzelhandel des LEP NRW aus der örtlichen Standortstruktur abgeleitet und somit eine maßgebliche Entscheidungsgrundlage zur örtlichen Einzelhandelssteuerung.

Die Sortimentsliste ist nicht abschließend formuliert. Somit ergibt sich ein Entwicklungsspielraum, um gegebenenfalls auch noch Sortimente zuordnen zu können, die nicht explizit erwähnt sind.

### 8.1 Nahversorgungsrelevante Sortimente

Nahversorgungsrelevante Sortimente sind Waren des täglichen Bedarfs, die wohnungsnah angeboten werden sollen. Aufgrund ihrer Eigenschaften sind sie nahezu immer auch als zentrenrelevant einzustufen. In Hinblick auf die Gewährleistung einer adäquaten wohnungsnahen Grundversorgung mit Waren des kurzfristigen (periodischen) Bedarfs kommt diesen Sortimenten im Rahmen der kommunalen Daseinsvorsorge eine besondere Aufgabe zu.

Folgende Sortimente werden entsprechend der Einzelhandelsstruktur der Stadt als nahversorgungsrelevant festgelegt:

- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren)

- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

- Arzneimittel, pharmazeutischer Bedarf

- Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel

- Schnittblumen, Blumengebindeerzeugnisse, Trockenblumen, Floristik

- Zeitschriften und Zeitungen

### 8.2 Zentrenrelevante Sortimente

Zentrenrelevante Sortimente sind prägend für das Einzelhandelsangebot in Innenstädten, Ortskernen und Stadtteilzentren. Sie dienen als Güter des täglichen Bedarfs insbesondere der Nah-/Grundversorgung und der Deckung des periodischen und aperiodischen Haushaltsbedarfs. Werden diese Sortimente überdimensioniert an nicht integrierten Standorten angeboten, sind negative Auswirkungen auf die Innenstadtentwicklung zu erwarten.

Innenstadtrelevante Sortimente zeichnen sich dadurch aus, dass sie viele Innenstadtbesucher anziehen, einen geringen Flächenanspruch haben, häufig im Zusammenhang mit anderen innerstädtischen Nutzungen nachgefragt werden und überwiegend ohne Pkw transportiert werden können. Weiterhin tragen sie meist zu einem attraktiven Branchenmix bei und benötigen häufig einen Frequenzbringer sowie weitere Einzelhandels- und Dienstleistungsbetriebe im Standortumfeld, um das notwendige Absatzpotenzial zu erreichen.

---

Als zentrenrelevante Leitsortimente gibt Ziel 6.5-2 des LEP NRW folgende Warengruppen vor:

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

Aus diesen landesplanerisch festgelegten zentrenrelevanten Leitsortimenten werden unter Berücksichtigung der aktuellen räumlichen Angebotssituation und der Entwicklungsperspektive bzw. den Zielsetzungen zur Einzelhandelssteuerung nach WZ 2008 folgende stadtsspezifischen zentrenrelevanten Sortimente definiert:

- Schreib- und Papierwaren, Schul- und Büroartikel
- Bücher
- Damen-, Herren-, Kinderbekleidung und –wäsche, Miederwaren

- Pelz- und Kürschnerwaren
- Schuhe (ohne Sportschuhe)
- Lederwaren und Reisegepäck (inkl. Taschen, Koffer, Regenschirme, Geldbörsen)
- Gürtel, Hosenträger, Handschuhe, Krawatten, Schals, Tücher
- Medizinische und orthopädische Artikel, Sanitätsartikel
- Hausrat, Haushaltswaren und –artikel, Schneidwaren, Bestecke
- Wohneinrichtungsartikel (inkl. Kerzen, Aufbewahrungsutensilien, Spiegel)
- Keramische Erzeugnisse und Glaswaren (Glas, Porzellan, Keramik, inkl. Zimmerkeramik)
- Heim- und Haushaltstextilien (inkl. Kurzwaren, Haus- und Tischwäsche, Bettwäsche, Schneiderbedarf, Handarbeitswaren, Stoffe, Dekorations- und Möbelstoffe, Meterwaren, Wolle)
- Vorhänge und Gardinen
- Bettwaren (ohne Bettwäsche)
- Spielwaren (inkl. Spiele, Bastelsätze für den Modellbau, ohne Videospielekonsolen)
- Sportartikel und –geräte (ohne Sportgroßgeräte, Fahrräder, Reitsport-, Jagd-Angelsport- und voluminöse Campingartikel)

- Sportbekleidung und –schuhe
- Elektrische Haushaltskleingeräte
- Geräte der Unterhaltungselektronik und Zubehör (inkl. Videospielekonsolen), bespielte Ton- und Bildträger
- Datenverarbeitungsgeräte, periphere Geräte, Zubehör und Software
- Foto-/Videokameras, Ferngläser, Mikroskope und Zubehör (ohne Augenoptik)
- Telekommunikationsgeräte, Mobiltelefone und Zubehör
- Uhren und Schmuck
- Augenoptik (inkl. Brillen, Kontaktlinsen, Pflegemittel)
- Akustische Erzeugnisse und Hörgeräte
- Musikinstrumente und Musikalien
- Nahrungs- und Genussmittel (inkl. Getränke und Tabakwaren, Bäckerei-/Konditorei-/Metzgereiwaren, Reformwaren)
- Kosmetische Erzeugnisse und Körperpflegemittel, Drogerie-/Parfümerieartikel, Wasch-, Putz- und Reinigungsmittel

Für das Sortiment „Optik / Hörgeräteakustik“ ist eine Standortkonzentration in der Innenstadt festzustellen und wird daher entsprechend dem Vorschlag der Gutachter als zentrenrelevant eingestuft.

Eine andere Bewertung liegt beim Sortiment „Haus- und Heimtextilien“ vor. Dieses Sortiment wird bislang überwiegend außerhalb der Innenstadt vornehmlich als Randsortiment bei den Möbelhäusern sowie Einrichtungs- und Heimtextil-Fachmärkten außerhalb der integrierten Versorgungsstrukturen angeboten. Die Einstufung als zentrenrelevant erfolgt unter der Zielsetzung, Haus- und Heimtextilien zukünftig vermehrt in der Innenstadt zu konzentrieren – verbunden mit der Erwartung, dass eine entsprechende Sortimentserweiterung zur Stabilisierung der Attraktivität der Innenstadt bzw. zu einer Verbesserung des Branchenmixes beiträgt, zudem Synergieeffekte für die in der Innenstadt vorhandenen Geschäfte für Haushaltswaren entfaltet.

### 8.3 Nicht zentrenrelevante Sortimente

Unter Berücksichtigung der Angebotsstrukturen in der Innenstadt und den Stadtteilzentren werden folgende Sortimente (nach WZ 2008) als nicht zentrenrelevant eingestuft:

- Wohnmöbel (inkl. Büro-, Küchen- und Badmöbel)
- Matratzen und Lattenroste
- Bilder- und Bilderrahmen, Kunstgegenstände, kunstgewerbliche Erzeugnisse, Antiquitäten und antike Teppiche
- Bau- und Heimwerkerbedarf (inkl. Metallkurzwaren, Kleisenwaren, Werkzeuge und Maschinen, Anstrichmittel, Elektroinstallationsmaterial)
- Künstler- und Bastelbedarf
- Fußbodenbeläge, Tapeten

- Teppiche (Einzelware), Brücken, Läufer
- Rolläden, Rollos, Markisen
- Kfz-Zubehör, Autoreifen
- Gartengeräte und –artikel (inkl. Grillgeräte und –zubehör, Teichzubehör)
- Blumen (ohne Schnittblumen, Blumenbindeerzeugnisse, Trockenblumen), Pflanzen, Sämereien und Düngemittel, Torfe und Erden, Pflanzgefäße
- Sportgroßgeräte (inkl. Fitnessgeräte, Hantelbank)
- Außenspielgroßgeräte (inkl. Sandkästen, Schaukeln, Kletterstangen und –gerüste, Außentrampolin, Fahrzeuge)
- Campingartikel (ohne Campingmöbel, Bekleidung und Schuhe)
- Boote und Zubehör
- Garten- und Campingmöbel (inkl. Polsterauflagen)
- Block- und Gartenhäuser, Wintergärten, Zäune
- Herde, Öfen, Kamine
- Anglerbedarf (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Reitsportartikel und –zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)
- Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör (ohne Bekleidung und Schuhe)

- Babybedarf, Kinderwagen
- Tiernahrung (ohne Heim- und Kleintierfutter)
- Zoologischer Bedarf und lebende Tiere (inkl. Hygiene- und Pflegemittel)
- Elektrische Haushaltsgroßgeräte
- Lampen, Leuchten, Leuchtmittel
- Erotikartikel

Das Sortiment „Lampen / Leuchten“ wird weder in der Innenstadt noch den Neben- und Nahversorgungszentren geführt und vorwiegend in nicht zentraler Lage angeboten. Lampen, Leuchten und Leuchtmittel werden hier überwiegend durch Bau- und Möbelmärkte geführt.

Das Sortiment „Babybedarf“ ist nur unter der Voraussetzung nicht zentrenrelevant, dass sich entsprechende Fachmärkte strikt an die definierten Sortimente halten. Als Randsortiment darf Babybekleidung und kleinteilige Aktionsware einen Verkaufsflächenanteil von 10 % oder maximal 150 m<sup>2</sup> Verkaufsfläche nicht überschreiten.

Das bislang als „bedingt zentrenrelevant“ eingestufte Sortiment „Fahrräder“ ist in Dorsten mittlerweile durch ein kleinflächiges Angebot in der Innenstadt sowie im zentralen Versorgungsbereich Lembeck vertreten. Solitäre Standorte befinden sich darüber hinaus in den Stadtteilen Feldmark und Hardt. Auch sind Fahrräder maßgebliches Randsortiment in Baumärkten. Vor diesem Hintergrund werden Fahrräder, Fahrradteile und –zubehör als nicht zentrenrelevant eingestuft

---

## 9. Grundsätze der Einzelhandelsentwicklung in Dorsten

Um eine nachhaltige Einzelhandelsentwicklung in der Stadt Dorsten mittel- bis langfristig zu gewährleisten, werden zukünftige Planvorhaben anhand dieses Zentrenkonzepts bewertet und entsprechend den Vorgaben beurteilt.

In den folgenden Grundsätzen sind die wesentlichen Planungsvorgaben in ihren elementaren Aussagen zusammengefasst. Die Orientierung an diesen Grundsätzen und damit an dem Zentrenkonzept bedeutet für die Planungsverwaltung ebenso wie für bestehende oder ansiedlungswillige Unternehmen Planungs- und Investitionssicherheit für gewünschte innerstädtische Entwicklungen in den Zentren, insbesondere den festgelegten zentralen Versorgungsbereichen.

Mit dem vorliegenden Einzelhandelskonzept sollen unternehmerische Initiativen weder gebremst noch soll der unternehmerische Wettbewerb eingedämmt oder gar vermieden werden. Vielmehr ist ein gesunder Wettbewerb unter den Unternehmen beabsichtigt, keinesfalls jedoch eine Konkurrenz der Standorte innerhalb der Stadt.

### **Grundsatz 1**

Die Innenstadt genießt Entwicklungspriorität. Großflächiger Einzelhandel mit zentrenrelevantem Kernsortiment soll ausschließlich innerhalb des Zentralen Versorgungsbereichs Innenstadt etabliert werden. Die Ansiedlung weiterer Fachgeschäfte und Filialbetriebe mit zentrenrelevanten Sortimenten soll sich an den zentralen Versorgungsbereichen der Stadtteile orientieren.

### **Grundsatz 2**

Die Ansiedlung von Einzelhandel mit nahversor-

gungsrelevanten Sortimenten soll möglichst nur in den abgegrenzten zentralen Versorgungsbereichen erfolgen. Vor allem vor dem Hintergrund des demografischen Wandels kommt der Sicherung der Grundversorgung der Bevölkerung in den einzelnen Stadtbereichen eine besondere Bedeutung zu.

### **Grundsatz 3**

Die Dimensionierung der Betriebe soll die Versorgungsfunktion der zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährden. Den ergänzenden Nahversorgungsbetrieben in integrierten Lagen sollen gleichzeitig Entwicklungsspielräume zugestanden werden. Weitere Ergänzungsstandorte außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen dürfen nur dann realisiert werden, wenn die wohnortnahe Grundversorgung der Bewohner im Einzugsbereich nicht gewährleistet ist. Die Versorgungssituation der zentralen Versorgungsbereiche darf hierdurch nicht gefährdet werden.

### **Grundsatz 4**

Für die bestehenden Einzelhandelsgroßflächen-Standorte mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Kernsortimenten außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen sind gemäß Ziel 6.5-7 des LEP NRW bestenfalls Arrondierungen im Sinne eines erweiterten Bestandsschutzes erlaubt. Zentrale Versorgungsbereiche dürfen hiervon nicht beeinträchtigt werden. Darüber hinaus soll an diesen Sonderstandorten grundsätzlich keine Weiterentwicklung mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten realisiert werden.

### **Grundsatz 5**

Die Beschränkung zentrenrelevanter Randsortimente bei großflächigem Einzelhandel mit nicht zentren-

relevantem Kernsortiment ist strikt einzuhalten. Entsprechend Ziel 6.5-5 des LEP soll eine Begrenzung der zentrenrelevanten Kernsortimente 10 % der Gesamtverkaufsfläche nicht überschreiten. Darüber hinaus ist der Empfehlung des LEP-Grundsatzes 6.5-6 hinsichtlich einer Verkaufsflächenobergrenze von 2.500 m<sup>2</sup> außerhalb von zentralen Versorgungsbereichen nachzukommen.

### **Grundsatz 6**

Grundsätzlich muss bei relevanten Ansiedlungsvorhaben des großflächigen Einzelhandels gewährleistet sein, dass die Versorgungsfunktion der ausgewiesenen zentralen Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird. Dieser Grundsatz stellt kein Wettbewerbschutz dar. Vielmehr geht es um eine qualitative Absicherung der Versorgungsstrukturen im Stadtgebiet insgesamt

---

## 10. Städtebauliche und gestalterische Empfehlungen für Verbraucher- und Lebensmittelmärkte

Nutzung und Funktion eines Bauwerks sowie dessen Gestaltung und Einbindung in das Ortsbild wirken auf alle Menschen, die von gebauter Umwelt umgeben sind. Aufgegriffen wurde dieses Thema vor allem von der „Initiative Architektur und Baukultur“. Dieser Zusammenschluss von verschiedenen Kammern, Verbänden, Vereinigungen und kulturellen Einrichtungen des Bauwesens strebt eine qualitative Aufwertung der gebauten Umwelt des Menschen als ein Beitrag zum allgemeinen Lebensstandard an.

Damit geht „Baukultur“ über die architektonische Gestaltung von Gebäuden weit hinaus und umfasst beispielsweise auch den Städtebau und die Stadtplanung. Allen Forderungen gemeinsam ist der Wunsch nach mehr städtebaulicher Sorgfalt und regionaler Identifikation.

Vor diesem Hintergrund gründete der Landschaftsverband Westfalen-Lippe (LWL) im Jahre 2005 gemeinsam mit der Westfalen-Initiative und der Gemeinschaft zur Förderung regionaler Baukultur e.V. das Bündnis für regionale Baukultur in Westfalen. Ziele des Bündnisses sind vor allem die Förderung des baukulturellen Wertebewusstseins und die Etablierung einer breiten Diskussion über die Bedeutung der alltäglichen Planungs-, Bau- und Gestaltungsaufgaben.

Bereits 2008 sind beispielsweise die Städte Haltern am See und Dülmen sowie die Gemeinden Heiden und Reken dem Bündnis für regionale Baukultur beigetreten. Weitere Bündnispartner sind die Kreise Borken und Coesfeld. Obwohl der Kreis Recklinghausen Mitglieds Körperschaft im LWL ist, hat sich als einzige Stadt im Kreis bislang nur Hal-

tern am See diesem Bündnis angeschlossen und nimmt diesbezüglich eine Vorreiterfunktion ein.

Eine inhaltliche Vertiefung dieser baukulturellen Ziele für die Architektur des Einzelhandels, speziell für Verbrauchermärkte und Lebensmittel-Discounter, fehlt bisher. Gleiches gilt auch für ein gemeinsames Bekenntnis zur Baukultur im Kreis Recklinghausen.

Gerade die Ansiedlung von Supermärkten und Lebensmittel-Discountern besitzt in der planerischen Realität einen nur geringen Bezug zur Baukultur und zu Fragen der Gebäudegestaltung. In der Regel realisieren Investoren und Marktbetreiber relativ uniforme Märkte in einer einfachen und praktikablen Bauweise. Die Gebäude können auf diese Art wirtschaftlich errichtet werden, weiterhin tragen sie mit ihrer weitgehend einheitlichen Uniformität zum Wiedererkennungswert der Marke bei.

Die Herausforderung besteht nun darin, städtebaulich und architektonisch anspruchsvoll gestaltete Markt-Gebäude zu schaffen, die Identität für die Region auch hinsichtlich der Verwendung regionaler Baumaterialien stiften. Dies auch vor dem Hintergrund, dass Verbraucher- und Lebensmittelmärkte sowie Fachmarktzentren als zentrale Versorgungsstandorte zugleich Orte der Kommunikation und Begegnung sind. Insbesondere für den zunehmenden Anteil älterer Menschen besitzt der häufig tägliche Einkauf immer auch eine soziale Komponente: Hier ist ein Ort, an dem man sich trifft und austauscht. Diese Aufenthaltsqualität trägt zur Kundenbindung bei und ist damit auch umsatzfördernd.

In diesem Sinne verfolgt die Stadt Dorsten das grundsätzliche Ziel, jeden Markt nach Möglichkeit für den konkreten Standort individuell zu planen und zu gestalten.

2010 bekannte sich der Umwelt- und Planungsausschuss der Stadt Dorsten einstimmig zur gemeinsamen „Initiative Baukultur im Kreis Recklinghausen“. Erklärtes Ziel war, die städte- und hochbauliche Qualität im Kreisgebiet stärker zu fördern und sich für regionale Identität und Nachhaltigkeit beim Planen und Bauen einzusetzen. Beispiele aus dem Kreis Recklinghausen zeigen, dass durch frühzeitige Abstimmung bereits in der Planungs- und Entwurfsphase eine sowohl wirtschaftlich tragfähige wie städte- und hochbaulich anspruchsvollere Baurealisierung erreicht werden kann.

Die Stadt Dorsten hat damit den Anspruch, bei der Ansiedlung von Verbraucher-/Fachmärkten, Lebensmittel-Discountern etc. künftig grundsätzliche Qualitätsanforderungen zu stellen, um die Attraktivität entsprechender Einrichtungen und ihres Umfeldes zu erhöhen.

Zur praktischen Umsetzung sollen die von der Stadt Dortmund in Zusammenarbeit mit der TU Dortmund erarbeiteten Gestaltungs- und Handlungsempfehlungen für Supermärkte und Lebensmittel-Discounter für das gesamte Kreisgebiet als Leitlinie dienen. Diese Leitlinien für die Standort- und Objektgestaltung sind grundsätzlich als Orientierungshilfe gut geeignet und sollen bei allen zukünftigen Planungen und Verfahren zu Grunde gelegt werden.

---

Insgesamt werden hier neun Gestaltanforderungen an entsprechende Bauvorhaben aufgeführt:

1. Positiver Beitrag zur städtebaulichen Situation
2. Bildung von Raumkanten
3. Allseitige Behandlung des Baukörpers
4. Fußgänger- und fahrradfreundliche Eingangssituation
5. Differenzierte, ökologische Freiraumgestaltung
6. Standortangemessene Anzahl und Anordnung von Stellplätzen
7. Auf die Umgebung abgestimmte Werbeanlagen
8. Konzeptionell integrierte Anlagen für Einkaufswagen
9. Barrierefreie Gesamtkonzepte.

---

## 11. Kartenwerk / Quellenverzeichnis

Bestandteil des städtebaulichen Entwicklungs-/Zentrenkonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels in Dorsten ist ein maßstabsgerechtes und parzellenscharfes Kartenwerk, welches in diesem Bericht nicht enthalten ist.

Das Kartenwerk stellt die zentralen Versorgungsbereiche und deren Abgrenzung auf Grundlage der Dorstener Stadtgrundkarte in reduzierter Form dar.

### Quellenverzeichnis:

Beckmann, R.M. / Hangebruch, N.:

Lokale Online-Marktplätze: ein Ansatz zur Vernetzung von Fußgängerzone und Internet, in: Forum Wohnen und Stadtentwicklung 1/2016

Bertelsmann-Stiftung:

Bevölkerungsvorausberechnung 2030 für Dorsten

Bezirksregierung Münster:

Modellrechnung zur künftigen Bevölkerungsentwicklung in den Gemeinden des Regierungsbezirks Münster, Bevölkerungsvorausschätzung 2009, Münster 2009

CIMA GmbH:

Zur Nahversorgungssituation im südlichen Stadtgebiet von Dorsten unter Berücksichtigung der Bestandssicherung des Nahversorgungszentrums Händelstraße, Gutachterliche Stellungnahme, Köln 2012

DIFU:

Online-Handel: Auswirkungen auf Innenstadt, Stadtteil- und Ortszentrum, DIFU-Berichte 2/2017

EHI Retail Institute:

Consumer Markets - Trends im Handel 2020, Köln 2012

HDE Handelsverband Deutschland:

Branchenreport Einzelhandel - Stadt und Handel, Berlin 2014

HDE Handelsverband Deutschland:

Online-Monitor - E-Commerce als Wachstumsfaktor, Berlin 2017

HDE Handelsverband Deutschland:

Online-Monitor 2019, Berlin 2019

Industrie- und Handelskammern im Ruhrgebiet (Hrsg.):

IHK-Handelsreport Ruhr 2018, Gelsenkirchen 2018

IT.NRW:

Vorausberechnung der Bevölkerung in den kreisfreien Städten und Kreisen Nordrhein-Westfalens 2014 bis 2040/ 2060, Statistische Analysen und Studien Band 84, Düsseldorf 2015

IT.NRW:

Gemeindemodellrechnung (Basis 2018) bis 2040, Landesdatenbank 2019

Kreis Recklinghausen:

Demografiebericht für den Kreis Recklinghausen 2000—2030, Recklinghausen 2014

Ministerium für Wirtschaft, Innovation, Digitalisierung und Energie NRW (Hrsg.):

Handelsszenarien Nordrhein-Westfalen 2030, Einzelhandel in NRW im digitalen Zeitalter – Herausforderungen und Empfehlungen, Düsseldorf 2019

MWIDE NRW:

Landesentwicklungsplan Nordrhein-Westfalen, Düsseldorf 2019

Stadt Dorsten:

Rahmenplanung Rhade, Stadtteilentwicklungskonzept, Beiträge zur Stadtplanung, Dorsten 2012

Stadt Dortmund:

Lebensmitteldiscounter und Supermärkte: Anforderungen an ihre Gestaltung und ihr räumliches Umfeld, Dortmund 2006/08

Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH:

Handelswirtschaftliche Untersuchung und Bewertung des Dorstener Einzelhandels, Köln 2018

Statistisches Bundesamt:

Klassifikation der Wirtschaftszweige, Ausgabe 2008