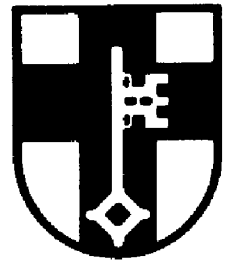


Stadt Dorsten



Entwurfsbegründung

Entwicklungskonzept zur Steuerung
des Einzelhandels in der Stadt Dorsten

**1. Änderung
im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches
„Nebenzentrum Hervest“**

Bearbeitungsstand: August 2011

Entwurfsbegründung

zur 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels in Dorsten im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“

1. Erfordernis zur Änderung des Entwicklungskonzeptes

Das Entwicklungskonzept zur Steuerung des Einzelhandels in der Stadt Dorsten wurde am 24.06.2009 als sonstige städtebauliche Planung gem. § 1 Abs. 6 Nr. 11 BauGB nach Beteiligung der Öffentlichkeit und der Behörden durch den Rat der Stadt Dorsten beschlossen. Bereits damals wurden Flächen im Bereich der ehemaligen Schachanlage Fürst Leopold in den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Hervest“ integriert, um eine Ergänzung des Nahversorgungsangebots zu ermöglichen und das Stadtteilzentrum damit in seiner Funktionalität und Attraktivität zu stärken und langfristig zu stabilisieren. Der Rechtsprechung zufolge müssen zentrale Versorgungsbereiche zum Zeitpunkt ihrer Festlegung nicht bereits vollständig entwickelt sein, es sollten jedoch eindeutige Planungsabsichten vorliegen.

Zwischenzeitlich wurde das städtebauliche Konzept für den Bereich der ehemaligen Schachanlage verändert und weiter konkretisiert. Auch das Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten der CIMA Stadtmarketing GmbH¹, welches die Grundlage für das Entwicklungskonzept bildete, wurde inzwischen für den Bereich der ehemaligen Schachanlage durch mehrere gutachterliche Stellungnahmen² bis auf einzelne Nutzungseinheiten heruntergebrochen. Für alle dort geplanten Einzelhandelsvorhaben wurde damit deren Verträglichkeit nachgewiesen.

Aufgrund des geänderten und konkretisierten städtebaulichen Konzeptes besteht das Erfordernis zur Änderung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“. Die Machbarkeit der Änderung ist -nachgewiesen durch die oben genannten Gutachten- gegeben.

Im Rahmen dieser Änderung erfolgt zudem eine Aktualisierung der räumlichen Grenzen des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“ auch über die Bereiche der ehemaligen Schachanlage hinaus.

2. Änderung der Abgrenzung des Versorgungsbereiches

Die derzeitige Abgrenzung des Versorgungsbereiches erstreckt sich von der „Glück-Auf-Straße“ nach Norden entlang des Straßenzugs „Im Harsewinkel“ und von dort nach Westen entlang der „Halturner Straße“ bis zur Kreuzung mit der „Glück-Auf-Straße“. Stets ist eine beidseitige Einbeziehung der Bebauung entlang der Straßen in den Versorgungsbereich gegeben.

Im westlichen Abschnitt der „Halturner Straße“ sind auf der Nordseite nur einzelne Versorgungseinheiten vorhanden. Angrenzend an den ATU-Betrieb befindet sich nach Osten hin eine Fläche, in der bis hin zur Gaststätte und dem deutsch-

¹ CIMA Stadtmarketing GmbH, Einzelhandelskonzept für die Stadt Dorsten, Köln, 2007

² CIMA Beratung und Management GmbH, Köln, 3/2010, 9/2010 und 3/2011

türkischen Treffpunkt keinerlei Versorgungsfunktion gegeben ist. Diese Fläche war in der dem Entwicklungskonzept zugrunde gelegten Rahmenplanung unter anderem für Einzelhandel und Dienstleistungsnutzungen vorgesehen. Die Umsetzung dieser Rahmenplanung hätte jedoch zur Folge gehabt, dass sich die sog. historische Mitte mit den denkmalgeschützten Bergwerksgebäuden in einer Randlage befunden hätte. Das geplante Freizeit- und Kulturquartier wäre abgeschnitten von der Laufkundschaft in direkter Nachbarschaft zu gewerblichen Nutzungen entstanden. Die geplanten Freizeit- und Kultureinrichtungen, die ebenfalls spezifische Versorgungsfunktionen übernehmen, wären nicht vollständig in den Versorgungsbereich integriert gewesen. Daher hat sich die Stadt Dorsten in Abstimmung mit dem Investor für diesen Bereich dazu entschieden, einen Großteil der auf dem Zechenareal geplanten Einzelhandelsnutzungen östlich der Bergwerksgebäude zu realisieren und den westlichen Bereich von Einzelhandelsnutzungen frei zu halten. Aus diesem Grund wird der Versorgungsbereich im westlichen Abschnitt der „Halturner Straße“ auf die südlich angrenzende Bebauung reduziert.

Erst ab den Bestandsgebäuden, in denen sich die Gaststätte und der deutsch-türkische Treffpunkt befinden, wird auch die nördliche Seite der „Halturner Straße“ in den Versorgungsbereich integriert. Die Abgrenzung bildet dabei die geplante sog. Fürst-Leopold-Allee.

Östlich der Bestandsgebäude ist auf maximal 600 qm Verkaufsfläche kleinteiliger Einzelhandel geplant. Damit wird gemäß der gutachterlichen Stellungnahme die städtebauliche Verknüpfungsfunktion eines „Trittsteines“ zur Verzahnung der Nahversorgungslage „Im Harsewinkel“ mit dem Zechenareal erfüllt.³ Die Einbeziehung dieses Bereiches in den Versorgungsbereich ist daher von großer Bedeutung.

Ebenfalls in der Verlängerung des Straßenzugs „Im Harsewinkel“ und direkt an die Fürst-Leopold-Allee angrenzend ist ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von unter 800 qm geplant. Der Sicht- und Lagebezug zum bestehenden Nahversorgungsbereich „Im Harsewinkel“ hat zur Folge, dass es durch die Ansiedlung des Lebensmitteldiscounters trotz der erheblichen Wettbewerbsbelastung zu einer Belebung des Nahversorgungsbereiches „Im Harsewinkel“ kommen kann. In Bezug auf die zentralen Versorgungsbereiche „Altstadt“ und „Holsterhausen“ sowie das Nahversorgungszentrum „Feldmark“ ist zu erwarten, dass der Wettbewerbsdruck abgefangen werden kann und die Versorgungsfunktion der berücksichtigten Versorgungsbereiche nicht gefährdet wird.⁴

Im weiteren Verlauf der Fürst-Leopold-Allee sind weitere Nutzungen geplant, die das Konzept der sog. historischen Mitte ergänzen. Hier überwiegen Gastronomie sowie Freizeit- und Kultureinrichtungen. Dieser Abschnitt lag in Teilen auch bisher innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“. Im Rahmen der Änderung des Versorgungsbereiches kommt der historischen Mitte allerdings eine besondere Bedeutung zu. Wie bereits oben erläutert befindet sich diese nunmehr nicht mehr in Randlage, sondern verbindet den nach Norden verlängerten Straßenzug „Im Harsewinkel“ mit den im östlichen Bereich geplanten Einzelhandelsnutzungen.

Die bisherige östliche Grenze des Versorgungsbereiches verlief zwischen der Kaue und dem ehemaligen Verwaltungsgebäude. Daran angrenzend waren Gewerbeflächen geplant. Nunmehr wird der Versorgungsbereich um die östlich angrenzenden

³ CIMA Beratung und Management GmbH, Köln, 3/2011, S. 8

⁴ CIMA Beratung und Management GmbH, Köln, 9/2010, S. 9

Flächen erweitert. Dort sind ein Vollsortimenter und ein Fachmarkt mit einer Gesamtverkaufsfläche von 2.300 qm Verkaufsfläche sowie weitere Fachmärkte mit nicht-nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten geplant. Die Verträglichkeit dieser Planung für die weiteren zentralen Versorgungsbereiche ist gegeben. Lediglich der solitär gelegene „REWE“-Supermarkt an der Glück-Auf-Straße, welchem aktuell eine wichtige Versorgungsfunktion im Stadtteil Hervest zukommt, wird durch den geplanten Vollsortimenter einem Wettbewerbsdruck ausgesetzt, dem er möglicherweise nicht Stand halten kann.⁵ Trotz der planungsrechtlichen Sicherung dieses Einzelhandelsstandortes ist daher nicht auszuschließen, dass es langfristig zu einer Aufgabe der Einzelhandelsnutzung bzw. eines Anbieterwechsels kommt.

Der geplante Einzelhandelskomplex im östlichen Bereich erstreckt sich nach Süden bis zur „Halturner Straße“, soll aber von Norden her erschlossen werden. Auf der gegenüberliegenden Straßenseite sind ausschließlich Wohnnutzungen vorhanden. Daher bildet die „Halturner Straße“ die südliche Grenze des Versorgungsbereiches. Erst ab dem Gebäude, in dem sich der „Schlecker“ und eine Gaststätte befinden, wird auch die südliche Bebauung entlang der „Halturner Straße“ in den Versorgungsbereich integriert. Dies entspricht dem bisherigen Grenzverlauf.

Auch der übrige Verlauf der Grenze des Versorgungsbereiches wird mit Ausnahme von zwei Abschnitten beibehalten. Dort erfolgt eine Anpassung an Entwicklungstendenzen, die zum Zeitpunkt der Aufstellung des Entwicklungskonzeptes noch nicht absehbar waren.

Zum einen wird der Versorgungsbereich östlich des Straßenzugs „Im Harsewinkel“ zwischen der „Burgsdorffstraße“ und der „Vinzenzstraße“ zurückgenommen. Hier hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass diese Fläche für der Versorgung dienende Nutzungen nicht attraktiv ist, sodass weiterhin die Wohnnutzung vorherrscht. Eine Nachfrage nach Verkaufs- bzw. Geschäftsflächen ist dort nicht gegeben.

Zum anderen wird der Versorgungsbereich südlich der „Glück-Auf-Straße“ eingekürzt. In diesem Bereich sind zwar auch aktuell der Versorgung dienende Nutzungen vorhanden, langfristig ist jedoch eine Orientierung der Versorgungsfunktionen auf den Bereich nördlich der „Glück-Auf-Straße“ vorgesehen, was dem städtebaulichen Konzept für das Areal der ehemaligen Schachanlage Fürst Leopold entspricht.

Im daran anschließenden Grenzverlauf des Versorgungsbereiches erfolgt keine Änderung. Maßgebend sind weiterhin die Bebauungstiefen entlang des Straßenzugs „Im Harsewinkel“ sowie entlang der „Halturner Straße“.

3. Gliederung des Versorgungsbereiches

Im Unterschied zu allen übrigen im Entwicklungskonzept festgelegten zentralen Versorgungsbereichen ist innerhalb des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“ eine deutliche Trennung unterschiedlicher Versorgungsfunktionen vorhanden bzw. geplant. In der historischen Mitte sowie dem nordöstlich angrenzenden Grundstück sind überwiegend Kultur- und Freizeiteinrichtungen geplant. Einzelhandelsnutzungen sind auch gemäß den bauleitplanerischen Festsetzungen nur ausnahmsweise zulässig. Im Gegensatz dazu sind sowohl der östliche Teilbe-

⁵ Ebd., S. 9

reich als auch die „Halturner Straße“ und der nach Norden verlängerte Straßenzug „Im Harsewinkel“ stark von Einzelhandelsnutzungen geprägt. Um diese Trennung der Versorgungsfunktionen und die funktionale Bedeutung der historischen Mitte mit den ehemaligen Bergwerksgebäude zu sichern, erfolgt für den zentralen Versorgungsbereich „Nebenzentrum Hervest“ die Festlegung von Versorgungsschwerpunkten. Unterschieden wird zwischen den Versorgungsschwerpunkten „Kultur und Freizeit“ sowie „Einzelhandel“.

4. Ausblick

Ziel der Änderung des zentralen Versorgungsbereichs „Nebenzentrum Hervest“ ist die Anpassung der räumlichen Grenzen an das zwischenzeitlich konkretisierte städtebauliche Konzept für das Areal der ehemaligen Schachanlage Fürst Leopold. Der bereits „schwächelnde“ Nahversorgungsbereich „Im Harsewinkel“ kann durch die Umsetzung des vorliegenden Planungskonzeptes profitieren, in dem sich auch dort die Publikumsfrequenzen durch die neu anzusiedelnden Einzelhandelsmärkte erhöhen.⁶

5. Kosten

Der Stadt Dorsten entstehen durch die 1. Änderung des Entwicklungskonzeptes zur Steuerung des Einzelhandels in Dorsten im Bereich des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“ keine Kosten.

Dorsten, den

i.A.

Lohse
Stadtbaurat

⁶ Ebd., S. 9-11