



Abb.: Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereiches „Nebenzentrum Hervest“, Stand: Juli 2011

## ZENTRALER VERSORGUNGSBEREICH „NEBENZENTRUM HERVEST“

### Zentralitätsstufe:

Nebenzentrum

### Versorgungs- / Verflechtungsbereich:

Hervest

### Größe des zentralen Versorgungsbereichs:

rd. 12,14 ha

davon Versorgungsschwerpunkt Einzelhandel:  
rd. 8,17 ha

davon Versorgungsschwerpunkt Kultur und  
Freizeit: rd. 3,97 ha

### Anzahl und Größe der Einzelhandelsbetriebe:

20 Betriebe und 2 Leerstände  
rd. 2.890 m<sup>2</sup> belegte Verkaufsfläche

### Anzahl sonstiger Dienstleistungseinrichtungen:

38 Einrichtungen

### zentrenbildende Sortimente:

Waren des kurz- und mittelfristigen Bedarfes.

### Beschreibung des zentralen Versorgungsbereichs

Die Siedlungsstruktur des Stadtteils Hervest stellt sich weitestgehend bandartig in West-Ost-Richtung dar. Man differenziert zwischen den Bereichen „Marienviertel“ im Nordwesten des Stadtteils, der „Kolonie Hervest“ im zentralen Siedlungsbereich und dem „Dorf Hervest“ im Osten. Das hier als ZVB abgegrenzte Nebenzentrum befindet sich im Nordwesten der „Kolonie Hervest“ und orientiert sich im südlichen Bereich entlang des Straßenzugs „Im Harsewinkel“ an vorhandenen Versorgungsstrukturen. Stadtentwicklungsziel ist die Aufwertung und Ergänzung des Stadtteilzentrums u.a. durch weitere geplante Nutzungen auf der Zechenbrache. Vor allem die anvisierten Kultur- und Freizeitangebote in den ehemaligen Bergwerksgebäuden sollen die Bedeutung des Nebenzentrums als Mittelpunkt des Stadtteils aufwerten. Der Mittelpunkt versteht sich dabei weniger geographisch als vielmehr funktional.

Das Nebenzentrum erstreckt sich entlang des Straßenzugs „Im Harsewinkel“ sowie über Abschnitte der „Halterner Straße“ (L509). Hinzu

treten Potenzial- und Entwicklungsflächen auf dem Gelände der ehemaligen Schachanlage Fürst Leopold nördlich der Landesstraße, deren Eignung zur Ergänzung des Nahversorgungsangebotes durch eine Auswirkungsanalyse innerhalb des CIMA-Einzelhandelsgutachtens<sup>18</sup> und weitere gutachterliche Stellungnahmen<sup>19</sup> nachgewiesen wurde.

Aufgrund der ausschließlich im ZVB „Nebenzentrum Hervest“ vorzufindenden bzw. geplanten Trennung einzelner Versorgungsfunktionen, wurde dieser ZVB in Teilbereiche mit unterschiedlichen Versorgungsschwerpunkten gegliedert. Für die denkmalgeschützten Bergwerksgebäude ist aufgrund der vorhandenen Räumlichkeiten und den gegebenen Strukturen die Ansiedlung von Kultur- und Freizeitnutzungen geplant. Östlich daran angrenzend soll ein soziokulturelles Zentrum entstehen. In diesem Bereich überwiegt daher der Versorgungsschwerpunkt „Kultur und Freizeit“. Im Gegensatz dazu ist der übrige Bereich des ZVB durch kleinteiligen und großflächigen Einzelhandel

<sup>18</sup> ebenda, S. 95

<sup>19</sup> CIMA Beratung und Management GmbH, Köln, 3/2010, 9/2010 und 3/2011

---

geprägt. Hier überwiegt der Versorgungsschwerpunkt „Einzelhandel“.

An den jeweiligen Enden der Einkaufsstraße „Im Harsewinkel“ stellen zwei Lebensmitteldiscounter die Nahversorgung sicher: Ein „Netto“-Markt befindet sich im Norden des Straßenzuges, ein „ALDI“-Markt an dessen südlichem Ende. Darüber hinaus werden der Straßenzug „Im Harsewinkel“ sowie der westlich davon gelegene Abschnitt der Halterner Straße neben ergänzendem Ladenhandwerk durch kleinflächigen, mittelständischen Einzelhandel geprägt. Das Sortiment „Gesundheits- und Körperpflegeartikel“ wird u.a. durch die „Glück auf“-Apotheke sowie durch die Betreiber „Schlecker“ und „Ihr Platz“ angeboten.

An weiteren Versorgungseinrichtungen sind mit der „Sparkasse“ auf der Halterner Straße und der „Volksbank“ in der Straße „Im Harsewinkel“ zwei Bankfilialen im ZVB vertreten. Mehrere Arztpraxen konzentrieren sich u.a. in den Obergeschossen des „ALDI“-Discounters am südlichen Rand des Versorgungsbereichs. Hinzu treten weitere Dienstleistungs- und gastronomische Angebote.

Nördlich der Halterner Straße entlang der Verlängerung der Straße „Im Harsewinkel“ im Bereich der ehemaligen Schachanlage Fürst Leopold sind kleinteiliger Einzelhandel im Rahmen einer gemischten Nutzung sowie ein Lebensmittel-Discounter geplant. Im östlichen Bereich des ZVB ist die Ansiedlung weiterer großflächiger Einzelhandelsbetriebe vorgesehen.

Der zentrale Bereich des ZVB mit den denkmalgeschützten Gebäuden soll überwiegend von Einzelhandel frei gehalten werden. Auf diesen Flächen sind zum einen Einrichtungen geplant, die sozialen und kulturellen Zwecken dienen. Zum anderen sollen in diesem Bereich rund um den sog. Fürst-Leopold-Platz gastronomische Nutzungen angesiedelt werden, wodurch die Aufenthaltsfunktion des Areals als sog. „historische Mitte“ betont wird. den Obergeschossen des „ALDI“-Discounters am südlichen Rand des Versorgungsbereichs. Hinzu treten weitere Dienstleistungs- und gastronomische Angebote.

## **Anbindung mit dem öffentlichen Personennahverkehr**

Das Nebenzentrum wird durch zwei Buslinien erschlossen, die während der Hauptverkehrszeit jeweils im Stundentakt verkehren (Linien 270 und 274). Haltestellen befinden sich im Umfeld der beiden bestehenden Lebensmitteldiscounter im Norden der Straße „Im Harsewinkel“ sowie östlich des Kreisverkehrs an der „Glück-Auf-Straße“.

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

Die räumliche Abgrenzung des zentralen Versorgungsbereichs folgt im Wesentlichen dem Abgrenzungsvorschlag aus dem CIMA-Einzelhandelsgutachten<sup>20</sup>. Aufgrund im Jahr 2007 noch nicht absehbarer Entwicklungen weicht die Abgrenzung jedoch in einigen Bereichen von dem Vorschlag aus dem Gutachten ab.

Die westliche Grenze des ZVB im Bereich der „Halterner Straße“ wird durch die an dieser

---

<sup>20</sup> Ebenda, S. 95

Stelle einmündende „Glück-Auf-Straße“ gebildet. Die Apotheke in der „Glück-Auf-Straße“ ist damit in den Versorgungsbereich integriert. Westlich der Einmündung schließt an der Südseite der „Halturner Straße“ die Grünfläche rund um das Ehrenmal an. Nachfolgend dominiert die Wohnnutzung. Nordwestlich der Halturner Straße ist eine Mischnutzung geplant, in der insbesondere Einzelhandel mit nahversorgungs- und zentrenrelevanten Sortimenten unzulässig ist. Aus diesem Grund wird der ZVB in diesem Bereich auf die südliche Bebauung entlang der Halturner Straße begrenzt.

Die daran anschließende nördliche Grenze des ZVB orientiert sich an der geplanten Hauptschließungsstraße, die das Gelände der ehemaligen Schachanlage in West-Ost-Richtung parallel zur Halturner Straße durchqueren soll und den Arbeitstitel „Fürst-Leopold-Allee“ trägt. Der Abgrenzungsvorschlag des CIMA-Einzelhandelsgutachtens wurde in diesem Bereich der aktuellen städtebaulichen Planung leicht angepasst. Damit wird eine Potenzialfläche zwischen „Fürst-Leopold-Allee“ und „Halturner Straße“ in den Versorgungsbereich integriert, die eine Ergänzung des Nahversor-

gungsangebots ermöglichen und das Stadtteilzentrum damit in seiner Funktionalität und Attraktivität stärken und langfristig stabilisieren soll. Geplant ist dort unter anderem der oben genannte Discountmarkt.

Die östliche Grenze des ZVB und der Potenzialfläche bilden die im Rahmen der RWP-Infrastrukturmaßnahme zu entwickelnden Gewerbeflächen. Innerhalb des ZVB liegen damit auch die geplanten großflächigen Einzelhan-



Foto: Blick in die Einkaufslage „Im Harsewinkel“; im Hintergrund markiert der zwischenzeitlich abgebrochene Förderturm des Schachts 2 die Potenzialflächen auf dem Gelände der ehem. Schachanlage Fürst Leopold (Quelle: Stadt Dorsten)

delsvorhaben, welche 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 räumliche Grenze des ZVB. Südlich der Halterner Straße ist ausschließlich Wohnbebauung vorhanden. Erst ab dem Gebäude, in dem sich der „Schlecker“-Drogeriediscounter und eine Gaststätte befinden, wird auch der Bereich südlich der Halterner Straße in den ZVB integriert.

Der weitere Abgrenzungsverlauf wird durch die Bautiefe des „ALDI“-Marktes inkl. des zugeordneten Stellplatzes definiert und verläuft parallel zur Straße „Im Harsewinkel“. Lediglich im Bereich zwischen der „Burgsdorffstraße“ und der „Vinzenzstraße“ wurde die Abgrenzung um die östlich der Straße „Im Harsewinkel“ gelegene Bebauung zurückgenommen. Hier hat sich in den letzten Jahren gezeigt, dass diese Fläche für der Versorgung dienende Nutzungen nicht attraktiv ist. Eine Nachfrage nach Verkaufs- bzw. Geschäftsflächen ist dort nicht gegeben.

Am südlichen Abschluss des ZVB bildet wiederum die „Glück-Auf-Straße“ die Grenze des ZVB. In diesem Bereich ist langfristig keine Konzentration von Versorgungseinrichtungen mehr vorgesehen.

Im weiteren Verlauf orientiert sich die Grenzziehung wieder an der ersten Bautiefe entlang der Straße „Im Harsewinkel“ und der „Halterner Straße“.

Der mittlere Abschnitt der „Glück-Auf-Straße“ zwischen „Halterner Straße“ und „Im Harsewinkel“ wird genau wie der westliche Abschnitt der Burgsdorffstraße mit der anliegenden Bebauung nicht in den zentralen Versorgungsbe-  
reich aufgenommen. Mit wenigen Ausnahmen sind hier keine Versorgungseinrichtungen vorzufinden. Es dominiert die Wohnnutzung.



Foto: „ALDI“-Lebensmitteldiscounter am südlichen Ende der Einkaufsstraße „Im Harsewinkel“, Quelle: Stadt Dorsten

---

## Potenzialflächen

Das durch den Rat am 20. August 2008 beschlossene Integrierte Handlungskonzept für den Stadtteil Dorsten-Hervest 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. In einem Einzelhandelsgutachten wurden die zulässigen Nutzungen durch die CIMA Stadtmarketing Gesellschaft für gewerbliches und kommunales Marketing mbH festgelegt.“<sup>21</sup>

Die Verträglichkeit der gemäß dem Bebauungsplan Dorsten Nr. 215.1 A zulässigen Einzelhandelsnutzungen wurde in mehreren gut-

---

<sup>21</sup> Stadt- und Regionalplanung Dr. Jansen GmbH, Integriertes Handlungskonzept für den Stadtteil Dorsten-Hervest, Teil I: Analyse, Köln/Dorsten, 2008, S. 48

achterlichen Stellungnahmen nachgewiesen.<sup>22</sup> So sind ein Lebensmitteldiscounter mit einer Verkaufsfläche von unter 800 m<sup>2</sup> sowie ein Vollsortimenter mit einer Verkaufsfläche von 2.300 m<sup>2</sup> geplant. Hinzu kommen Fachmärkte mit nicht-zentrenrelevanten Sortimenten und kleinteiliger Einzelhandel im Mischgebiet.

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

## Entwicklungsziel

Ziel ist es, die Versorgungsangebote durch eine integrierte Entwicklung der entsprechenden Flächen der ehem. Schachanlage Fürst Leopold sinnvoll und nutzbringend zu ergänzen und das Stadtteil- und Nebenzentrum nachhaltig zu stärken. Der insbesondere auf der Halterner Straße zu beobachtende Abwertungsprozess soll umgekehrt und Leerstände sollen vermieden werden.

---

<sup>22</sup> CIMA Beratung und Management GmbH, Köln, 3/2010, 9/2010 und 3/2011