

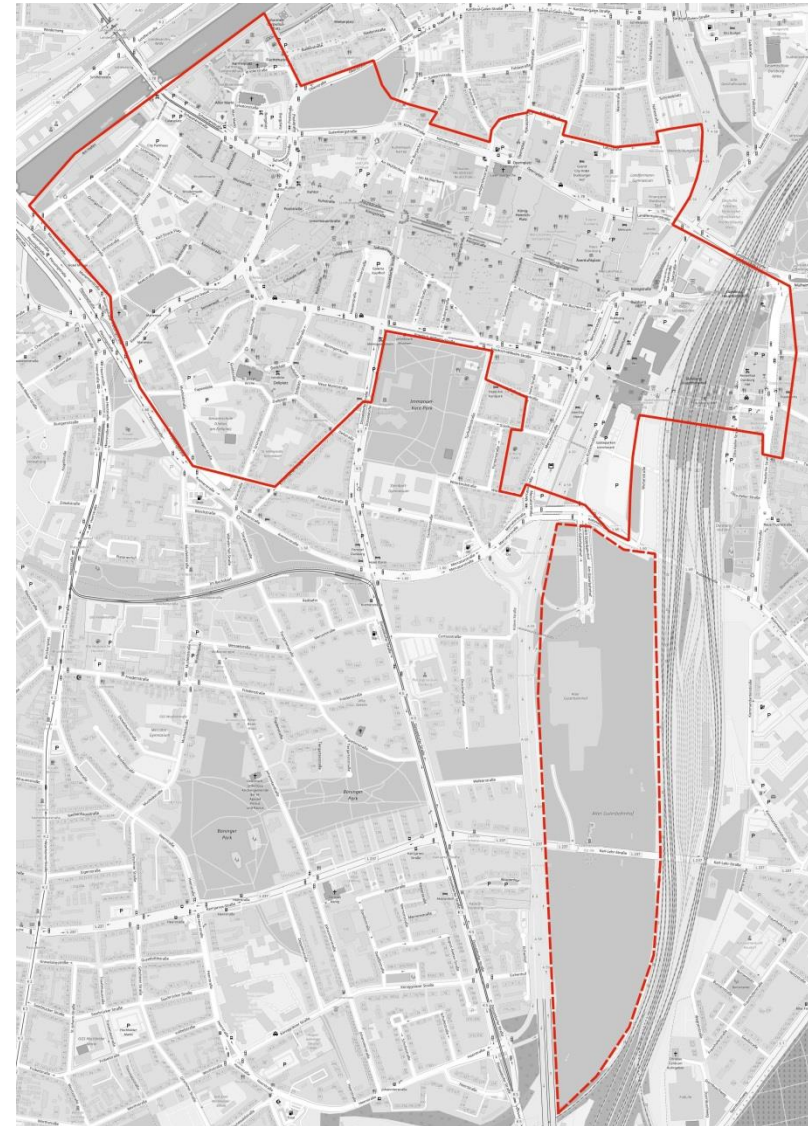
DOC Duisburg – Eine planerische Einordnung

Podiumsdiskussion, 11. Juli 2017



Gliederung

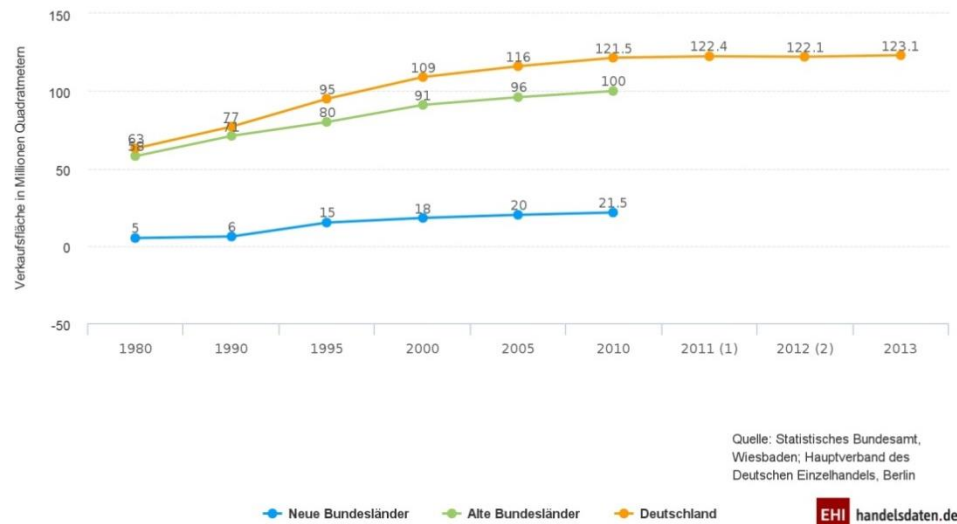
1. Großwetterlage und Vorhaben
2. Planungspolitik
3. Rechtliche Rahmenbedingungen
4. Maßgebliche städtebauliche Beurteilungsgrößen
5. Vergleichbare Analysen
6. Fazit



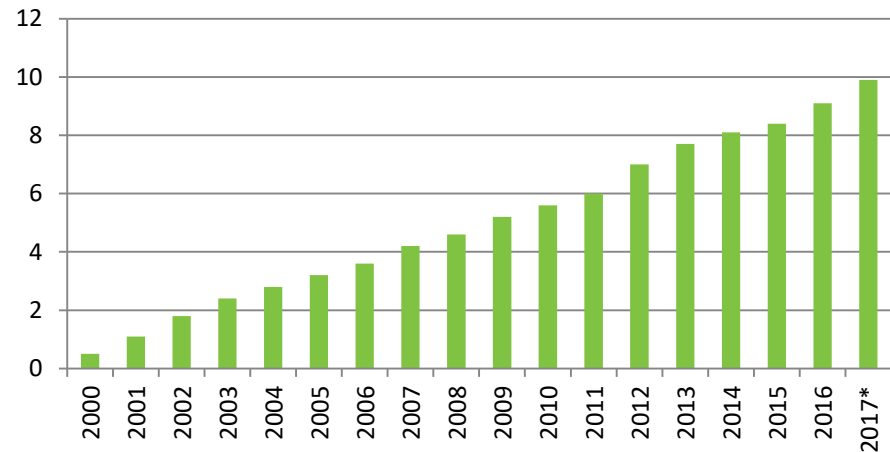
1. Großwetterlage im Einzelhandel

- Konsolidierung statt Flächenerweiterung
- Deutliches Vordringen des online-Handels

Verkaufsfläche in Mio. m² in Deutschland



Anteil des B2C¹-E-Commerce am Einzelhandelsumsatz in Deutschland in den Jahren 2000 bis 2013 und Prognose für 2014



Basis: Nettoumsätze; Einzelhandel ohne Kfz-Handel, Tankstellen, Brennstoffe, Apotheken

Quelle: EHI Retail Institute auf der Grundlage von Daten des Handelsverbands Deutschland (HDE)

* Prognose für 2017; ¹ Business to Consumer

1. Vorhaben: Designer Outlet Center, Duisburg

Beschreibung Projektvorhaben (laut Beschlussvorlage der Verwaltung vom 23.1.2017)

- Designer Outlet Center auf insgesamt ca. 30.000 m² Verkaufsfläche, dann das größte in Deutschland
- Neues Highlight im Village-Stil mit großzügig angeordneten Frei- und Grünflächen
- Duisburger Freiheit wird zu einem neuen Stadtbaustein, Stadteingang und Treffpunkt
- Einkaufsort mit überregionaler Anziehungskraft
DOC wird zusätzlich Besucher und Kunden nach Duisburg bringen
- 140 – 175 Ladenlokale
- Hochwertige Designerware
- Branchen- und Markenmix (rund 60 - 70 % Mode, Sport und Outdoor; 10 - 20 % Schuhe und Lederwaren; ergänzend Accessoires, Glas/Porzellan, Spielwaren und Schmuck)
- 3.000 Stellplätze
- Hohe Umsätze, vor allem im Modesegment

2. Planungspolitik

- Stadtplanerischer Rahmen für die Innenstadt
Masterplan Sir Norman Foster und Integriertes Handlungskonzept
- Dritte Planung eines großen Einkaufs-/ Outletcenters, nach
 - Multi Casa, (um die Jahrtausendwende)
 - FOC in Duisburg – Hamborn (ab 2010)
- Das geplante FOC in Hamborn verlangte eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und die Ausweisung eines zweiten Hauptzentrums.
- Das DOC verlangt eine Fortschreibung des Einzelhandelskonzeptes und eine deutliche Ausweitung des Zentralen Versorgungsbereichs.

2. Planungspolitik

Zielvorstellungen laut Beschlussvorlage der Verwaltung vom 23.1.2017

- Erhöhung der Zentralität
(statt heute 110 zukünftig 120) !
- Vor allem Nachholbedarf in der „Leitbranche Mode“ !
- Schaffen von Arbeitsplätzen

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Drei maßgebliche rechtliche Anforderungen lt. LEP NRW

Ziel 1: Standorte des großflächigen Einzelhandels nur in Allgemeinen Siedlungsbereichen



Ziel 2: Standorte des großflächigen Einzelhandels mit zentrenrelevanten Kernsortimenten nur in zentralen Versorgungsbereichen
= Erweiterung des zentralen Versorgungsbereichs angestrebt



Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot
= Ist im Rahmen einer Verträglichkeitsanalyse zu prüfen.



3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Ziel 2: Erweiterung Zentraler Versorgungsbereich

Ein **zentraler Versorgungsbereich**...

...ist ein räumlich abgrenzbarer, schützenswerter Bereich.

...setzt eine integrierte Lage voraus.

...hat eine über den unmittelbaren Nahbereich hinaus gehende Versorgungsfunktion.

...ist in der Regel multifunktional (z. B. Einzelhandel, Dienstleistung, Kultur etc.).

...ergibt sich aus

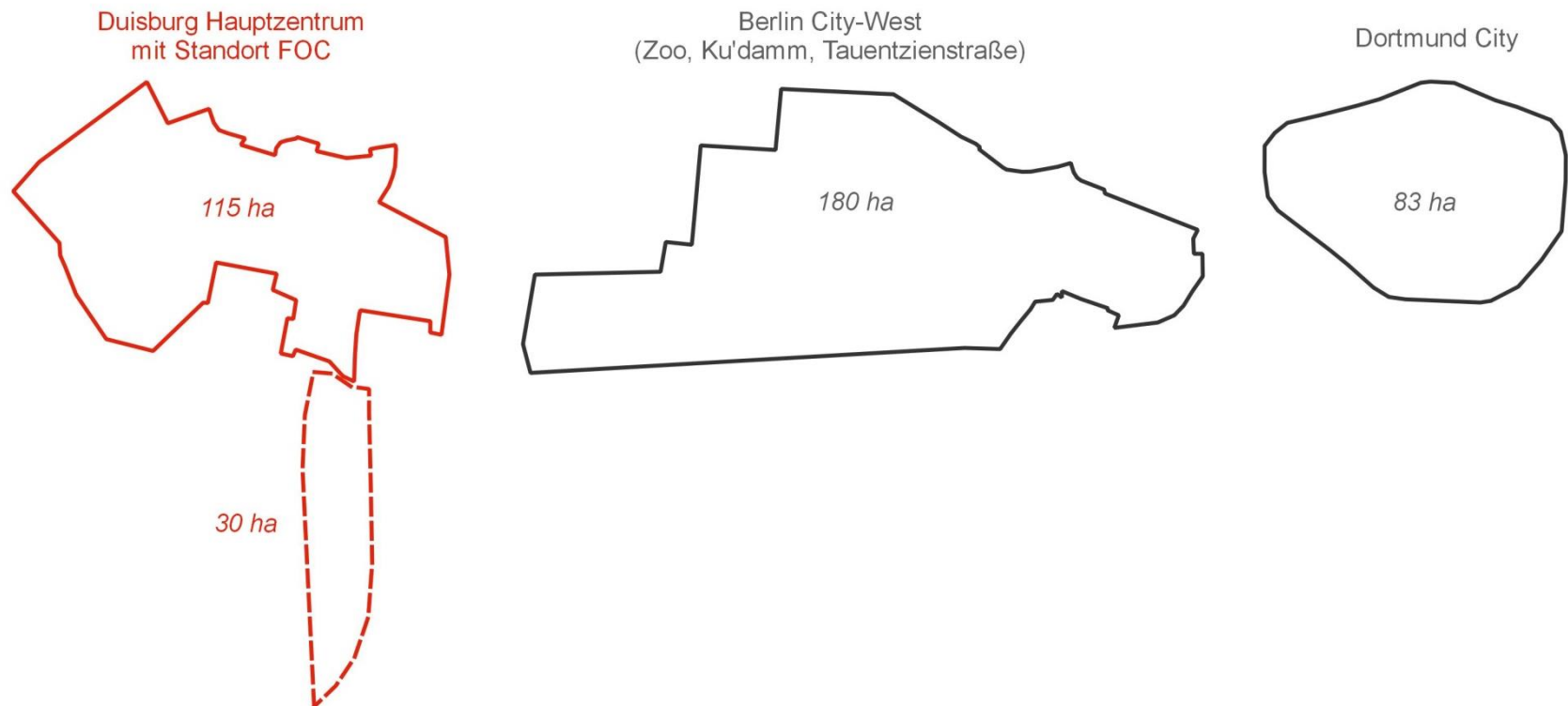
- konkreten planerischen Festlegungen (z. B. Bauleitplänen, Raumordnungsplänen)
- raumordnerischen und / oder städtebaulichen Konzeptionen sowie
- tatsächlichen örtlichen Verhältnissen.

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Erweiterung Zentraler Versorgungsbereich

Die **Festlegung** und **Abgrenzung** eines zentralen Versorgungsbereichs erfordert ...

...eine nachvollziehbare **städtebauliche Begründung** unter Berücksichtigung der individuellen örtlichen Verhältnisse!



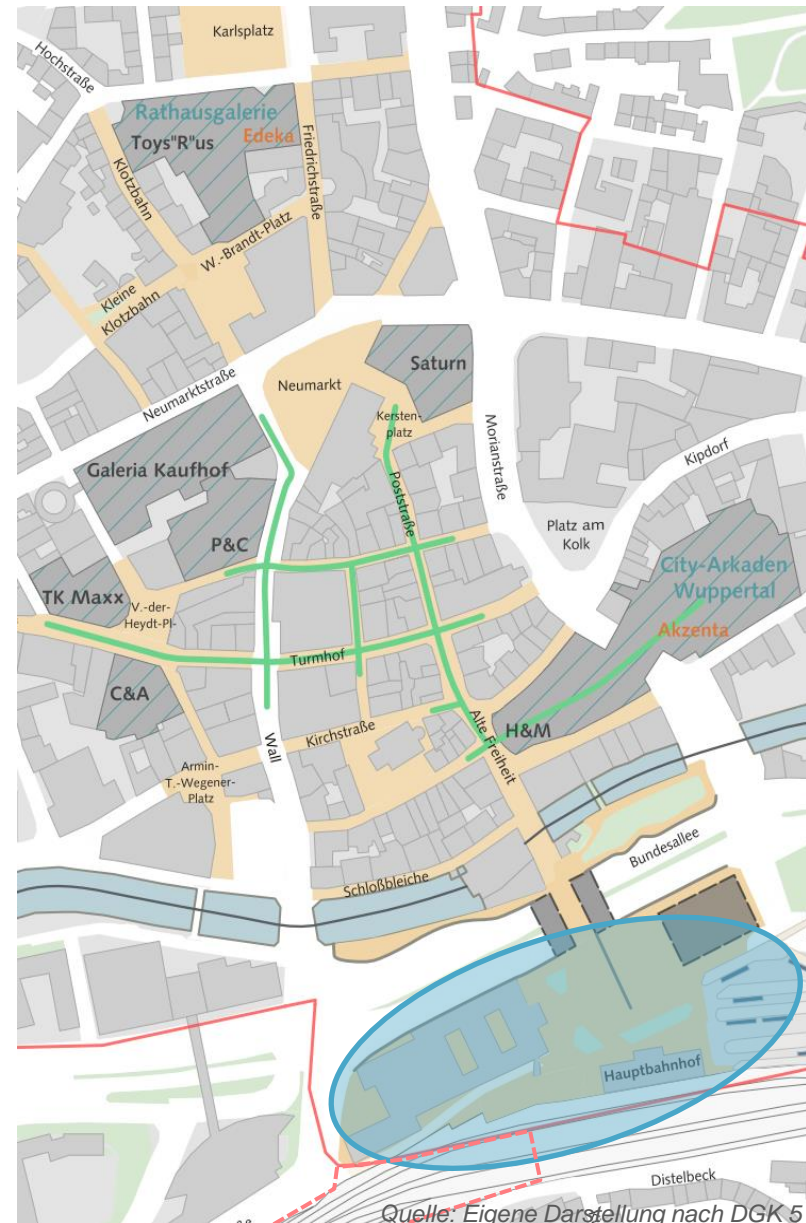
3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Ziel 3: Beeinträchtigerungsverbot

Es ist eine Verträglichkeitsberechnung erforderlich. Die Rechtsprechung macht eine „realitätsnahe Worst-Case-Betrachtung“ erforderlich.

Modellrechnungen zeigen, dass

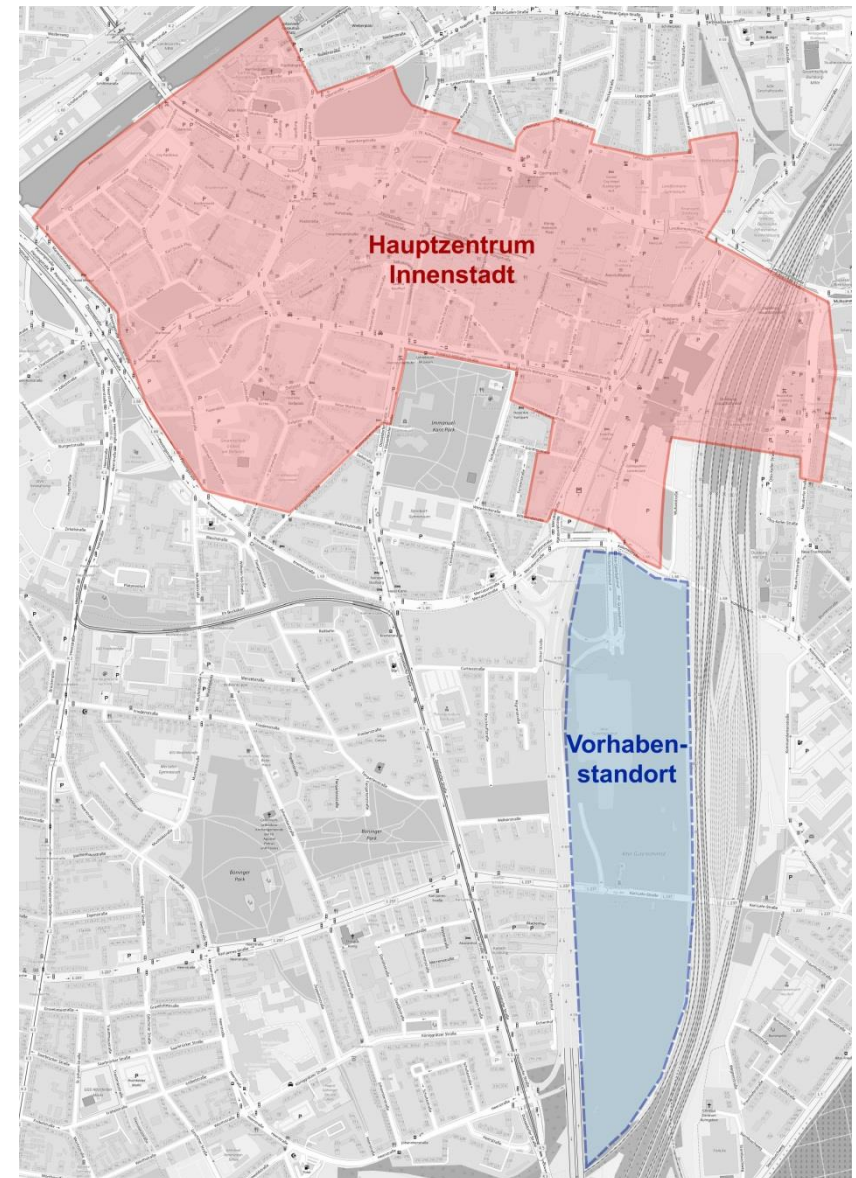
- die Auswirkungen auf die Zentren von Nachbarstädten i. A. selten in negative städtebauliche Auswirkungen umschlagen. Daher kann das Beeinträchtigerungsverbot wahrscheinlich erfüllt werden.
- dies aber sehr wohl in Zentren der Ansiedlungsstadt gegeben ist. (Bei dem vergleichbaren Vorhaben in Wuppertal-Elberfeld: Umsatzumverteilung in den relevanten Branchen von 15% - 30%).



Quelle: Eigene Darstellung nach DGK 5

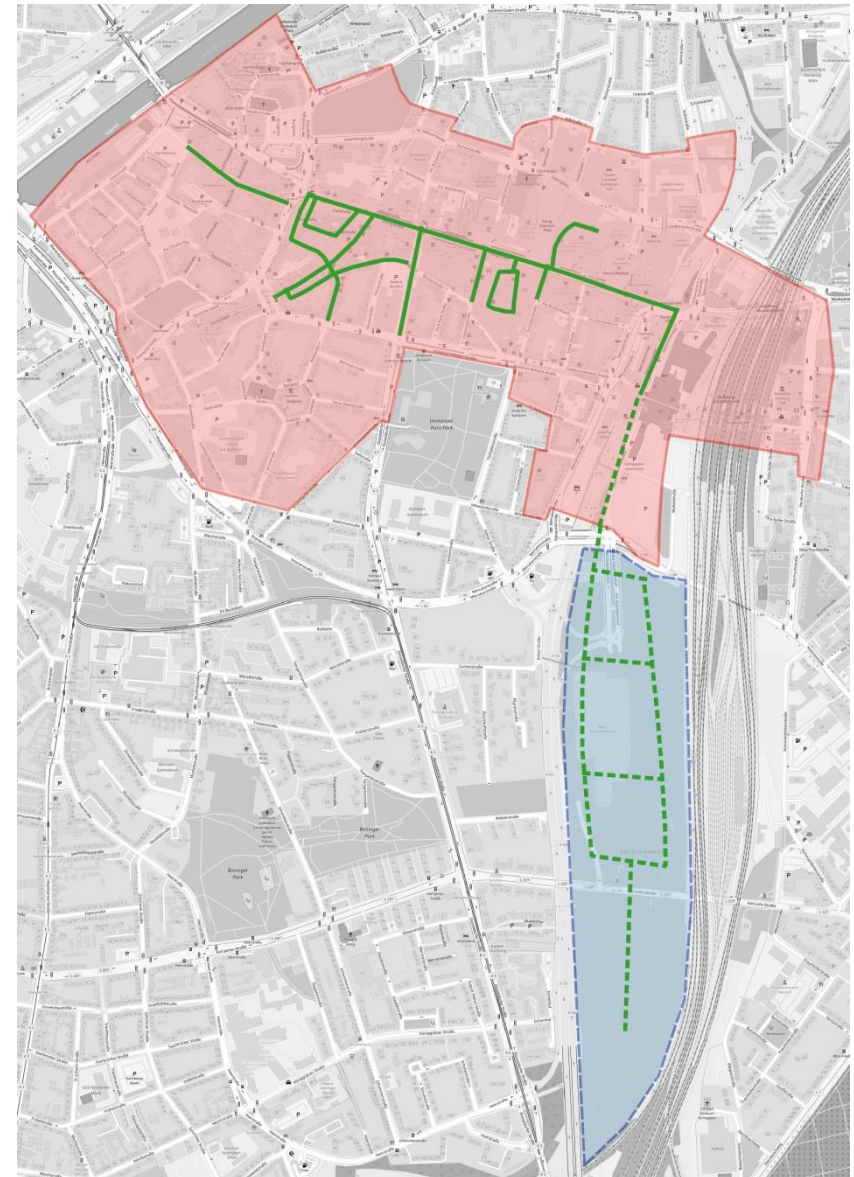
4. Maßgebliche Beurteilungsgrößen für die städtebauliche Einfügung

- Lage des neuen Centers**
Am Rand des zentralen Versorgungsbereich gelegen, durch einen „Ein-Punkt-Kontakt“ verbunden.
Die Entfernung ist so weit, dass über einen Shuttle-Verkehr nachgedacht wird.
- Flächenwachstum**
Heute rund 100.000 m² Gesamtverkaufsfläche in der Duisburger Innenstadt, damit ein Plus von 30%.
- Alleinstellung**
Die Größe des Waren- und Stellplatzangebots des Centers schafft Autarkie.



4. Maßgebliche Beurteilungsgrößen für die städtebauliche Einfügung

- Solitärer Standort, neue Einzelhandelslage in abgesetzter Randlage.
- Deutliche Verlängerung der Laufwege:
Fußgängerzone: 3.300 m
Hauptlage – Eingang FOC: 500 m
Neue Geschäftslagen FOC: 2.500 m
- Dadurch deutliche Verschiebung des Einzelhandelsschwerpunkts nach Süden.
- Verlagerung von Kunden- und Besucherströmen.
- Das DOC würde über die größte zusammenhängende Stellplatzanlage verfügen.



5. Vergleichbare Analysen

- Rotmain-Center, Bayreuth
- Phoenix-Center, Hamburg-Harburg
- Stadt Galerie, Hameln
- Schlosspark-Center, Schwerin
- City-Galerie Siegen
- Forum Wetzlar, Wetzlar

Quellen:

Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin

Möller, Klaus Peter; Pestel Institut, Hannover

Monheim, Rolf; Universität Bayreuth

Walther, Monika, HafenCity Universität Hamburg

5. Vergleichbare Analysen

Resümee

Deutliche Veränderungen in der Innenstadt durch am Rand liegende, große Center:

- **Reduzierung der Mieten: > 30%**
- **Rückgang der Passantenfrequenz: 15 – 30%**
- **Verkürzung der 1a-Lagen: > 50%**



5. Vergleichbare Analysen

Beispiel Siegen

City-Galerie, Siegen

(ca. 100.000 Einwohner)

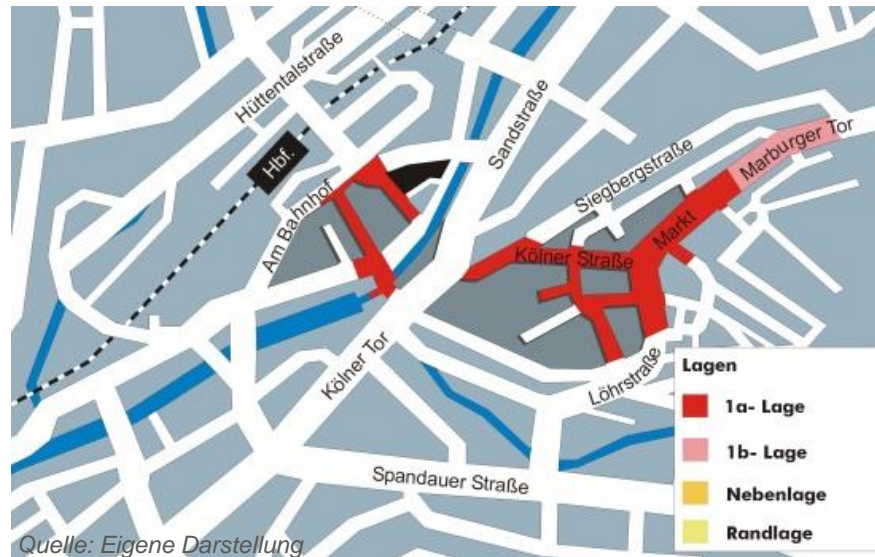
Eröffnungsjahr 1998

Größe ca. 22.000 m²

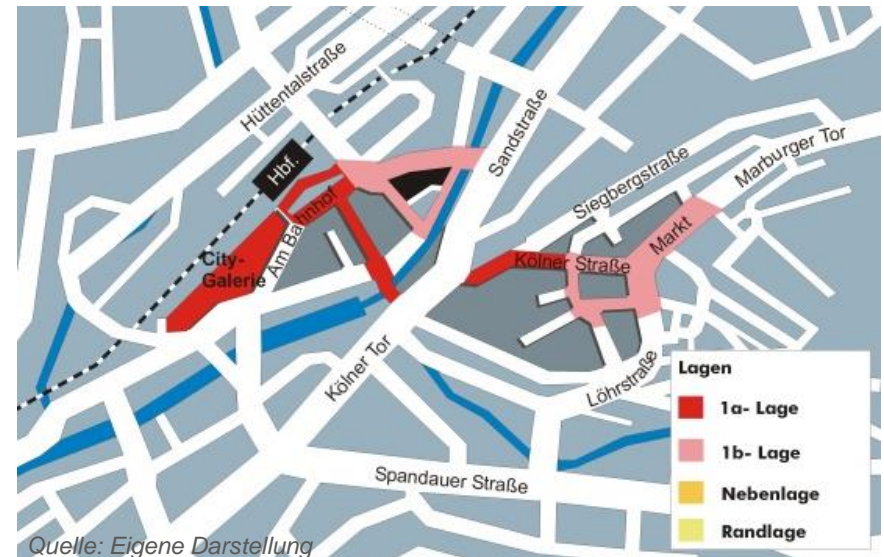
Auswirkungen im Zeitraum von 1998 – 2006*:

- Innerstädtische Verkaufsfläche: +33%
- Länge der 1a-Lage: -50%
- Länge der 1b-Lage: ca. +300%
- Mietpreise ehemalige Hauptlage: -30 bis -60%
- Passantenfrequenz Hauptlage: -30%

1998



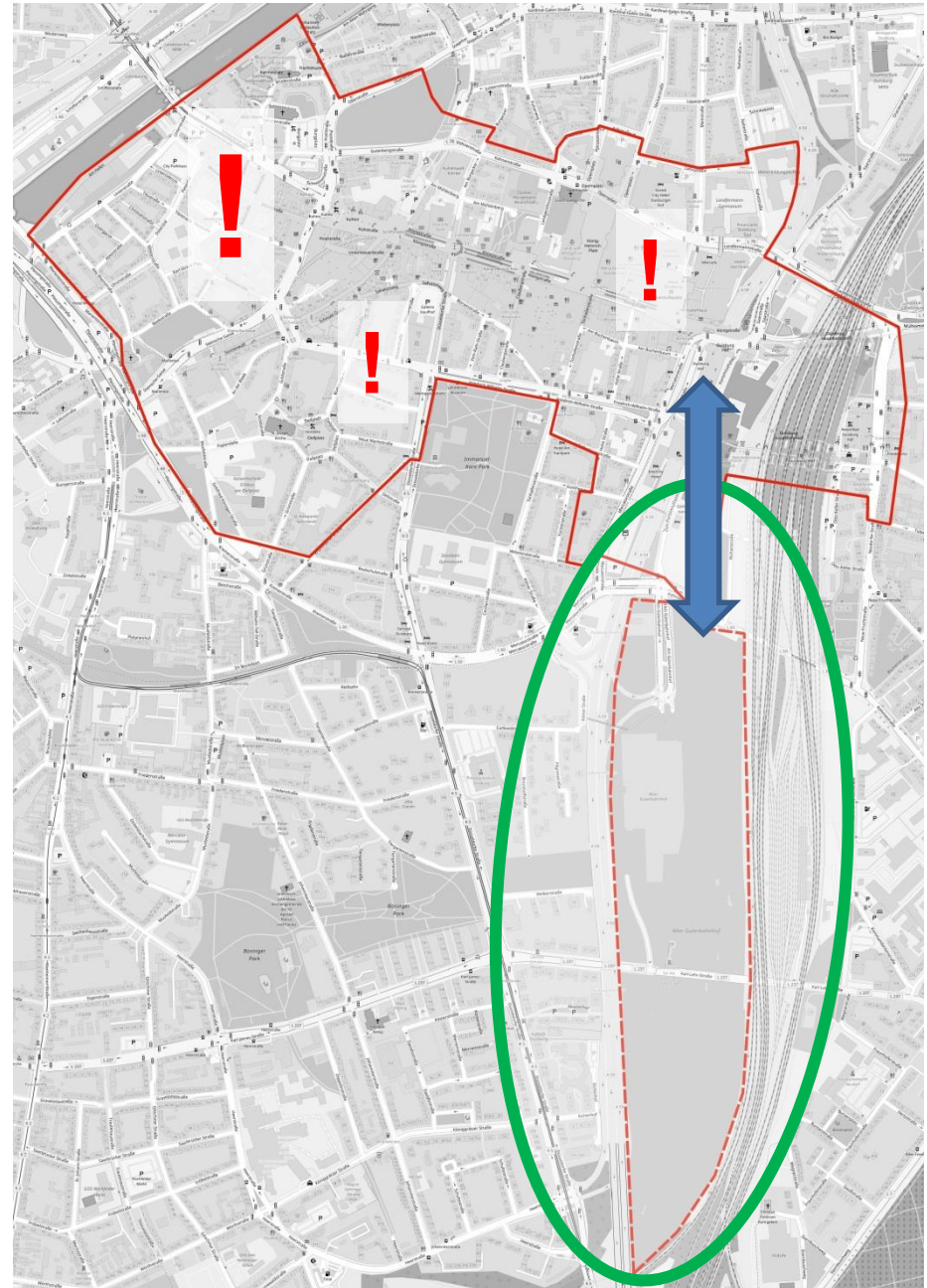
2006



* Quelle: Difu, Berlin

6. Fazit

- Durch das Vorhaben wird eine deutliche und räumlich ungewöhnliche Erweiterung der Einzelhandelsangebote ausgelöst.
- Dies wird zu erheblichen, negativ einzuordnenden Veränderungen in der bestehende Innenstadt führen.
- Für die Innenstadt gibt es bisher keine Vorstellungen von der neuen Qualität und Struktur.



DOC Duisburg – Eine planerische Einordnung

Podiumsdiskussion, 11. Juli 2017



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !