

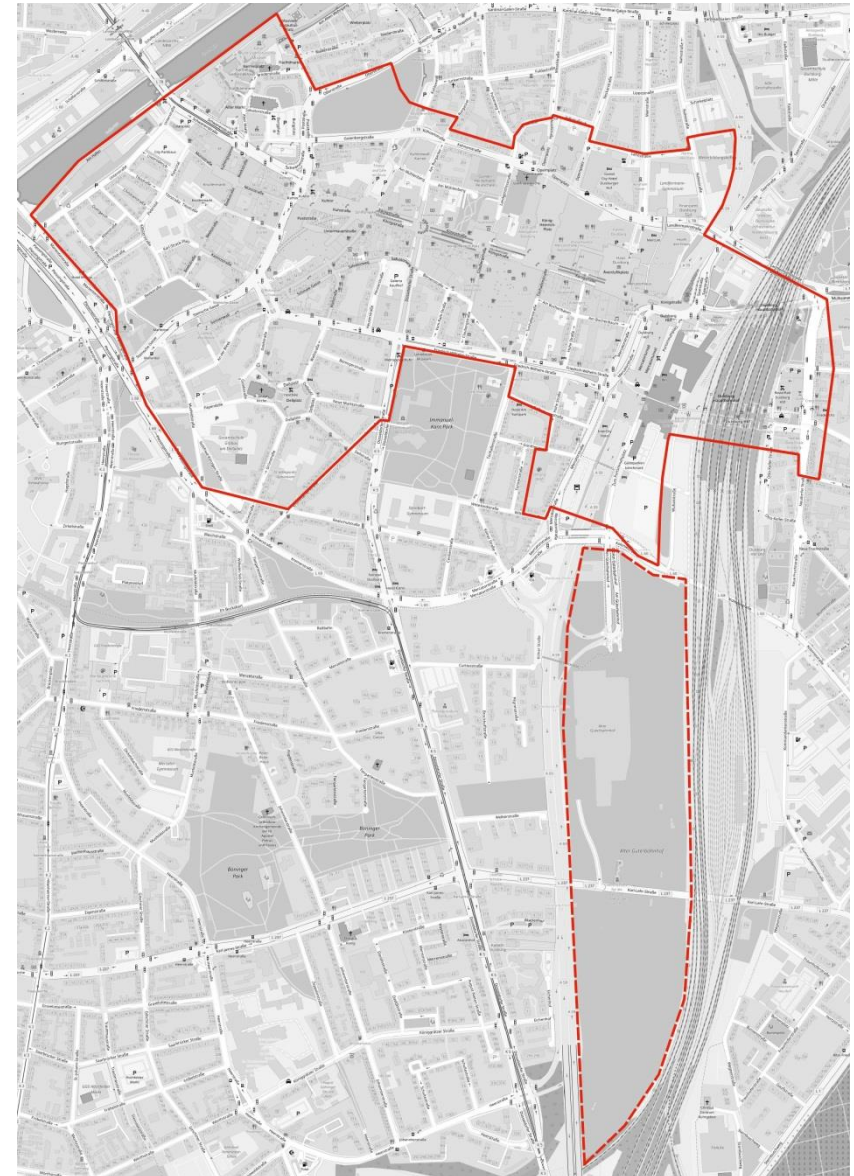
DOC Duisburg – Eine planerische Einordnung

Podiumsdiskussion, 11. Juli 2017



Gliederung

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

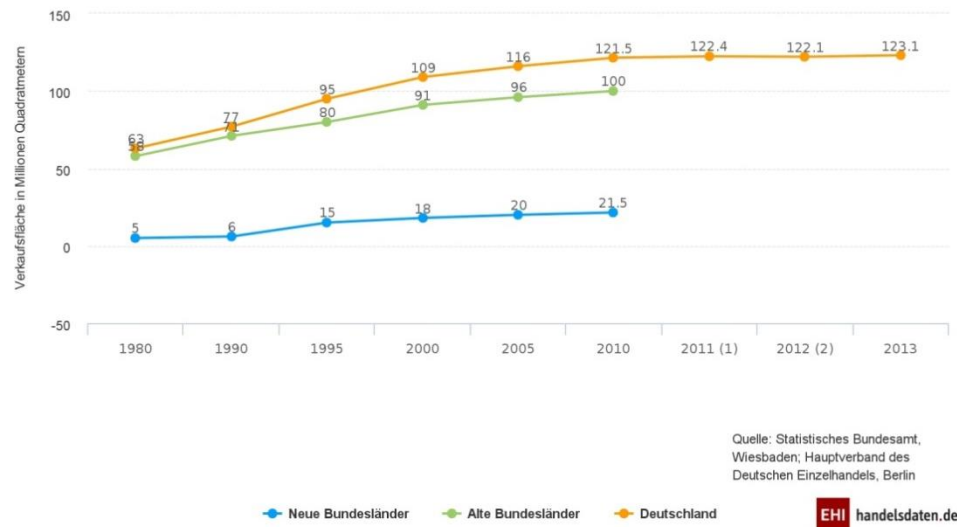


Quelle: eigene Darstellung; © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

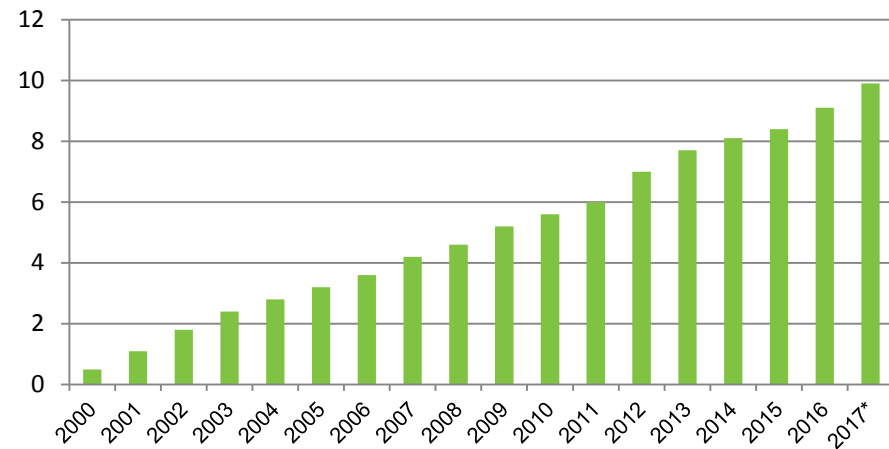
1. Großwetterlage im Einzelhandel

- 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 23.01.2017

- 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 23.01.2017

- 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.

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

Abgrenzungskriterien

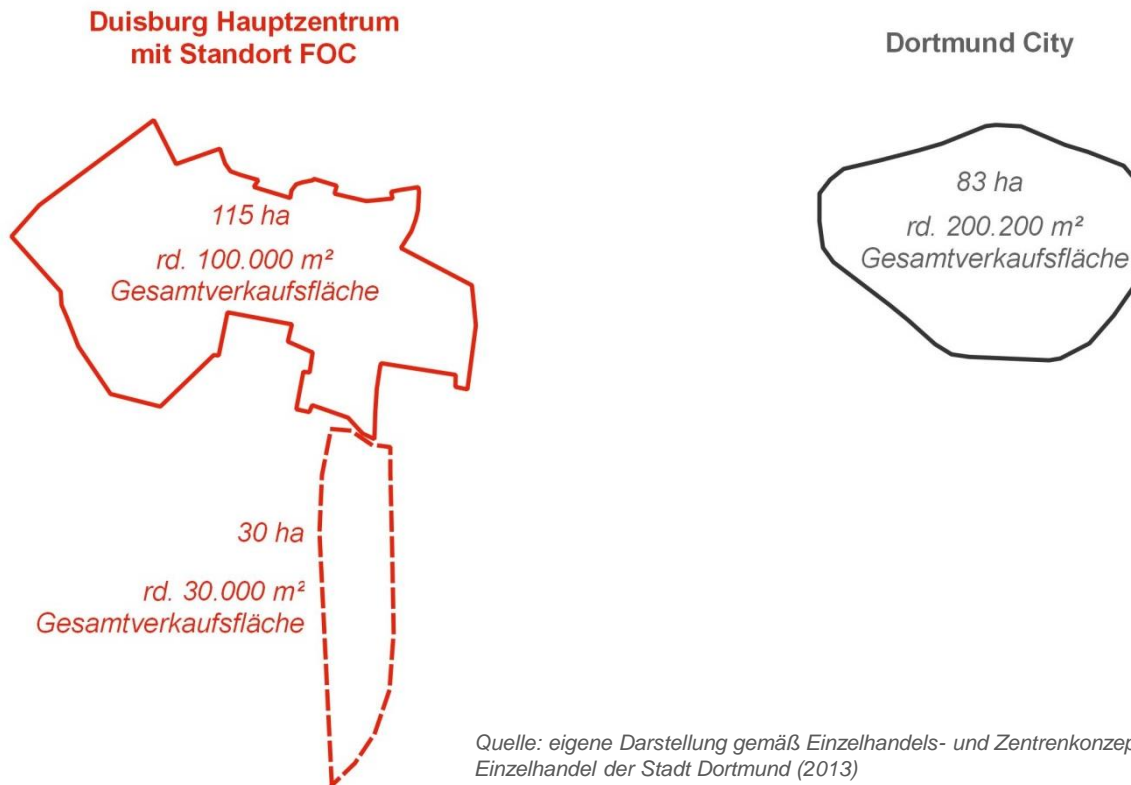
- Einzelhandelsbesatz und -dichte
- Passantenfrequenz
- Multifunktionalität der Nutzungen (öffentliche und private Dienstleistungen, Gastronomieanbieter)
- Bebauungsstruktur
- Gestaltung und Dimensionierung der Verkehrsstruktur
- Barrieren (Straße, Bahnlinie)
- Gestaltung öffentlicher Raum (Pflasterung, Begrünung, etc.)

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Ziel 2: Erweiterung Zentraler Versorgungsbereich

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

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



Quelle: eigene Darstellung gemäß Einzelhandels- und Zentrenkonzept der Stadt Duisburg (2010) sowie Masterplan Einzelhandel der Stadt Dortmund (2013)

3. Rechtliche Rahmenbedingungen

Ziel 3: Beeinträchtigungsverbot

Es ist eine Verträglichkeitsuntersuchung 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 Beeinträchtigungsverbot wahrscheinlich erfüllt werden.

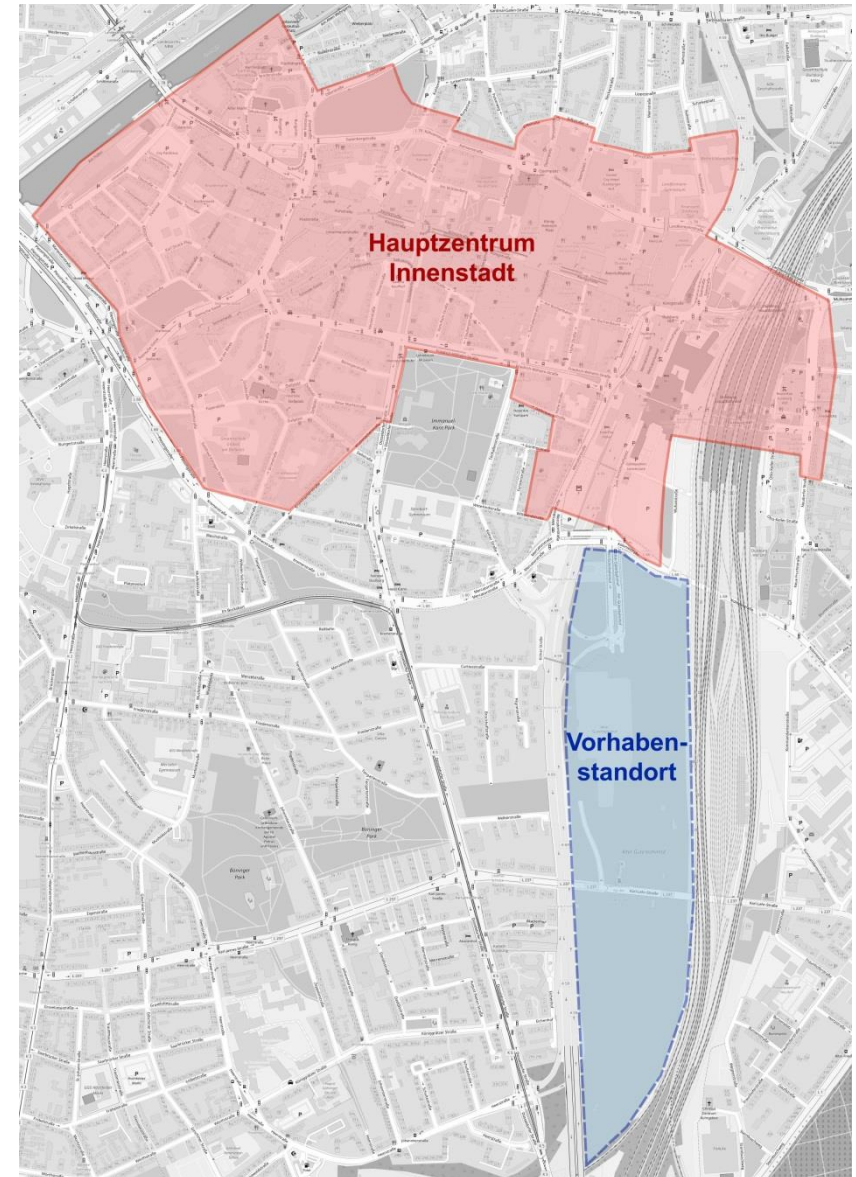
- dies aber sehr wohl in Zentren der Ansiedlungsstadt gegeben ist. (Bei dem vergleichbaren Vorhaben in Wuppertal-Elberfeld: Umsatzumverteilung in den relevanten Branchen von 15% - 30%).



Quelle: Geobasis NRW, Bezirksregierung Köln 2016

4. Maßgebliche Beurteilungsgrößen für die städtebauliche Einfügung

- Lage des neuen Centers**
Am Rand des zentralen Versorgungsbereichs 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.

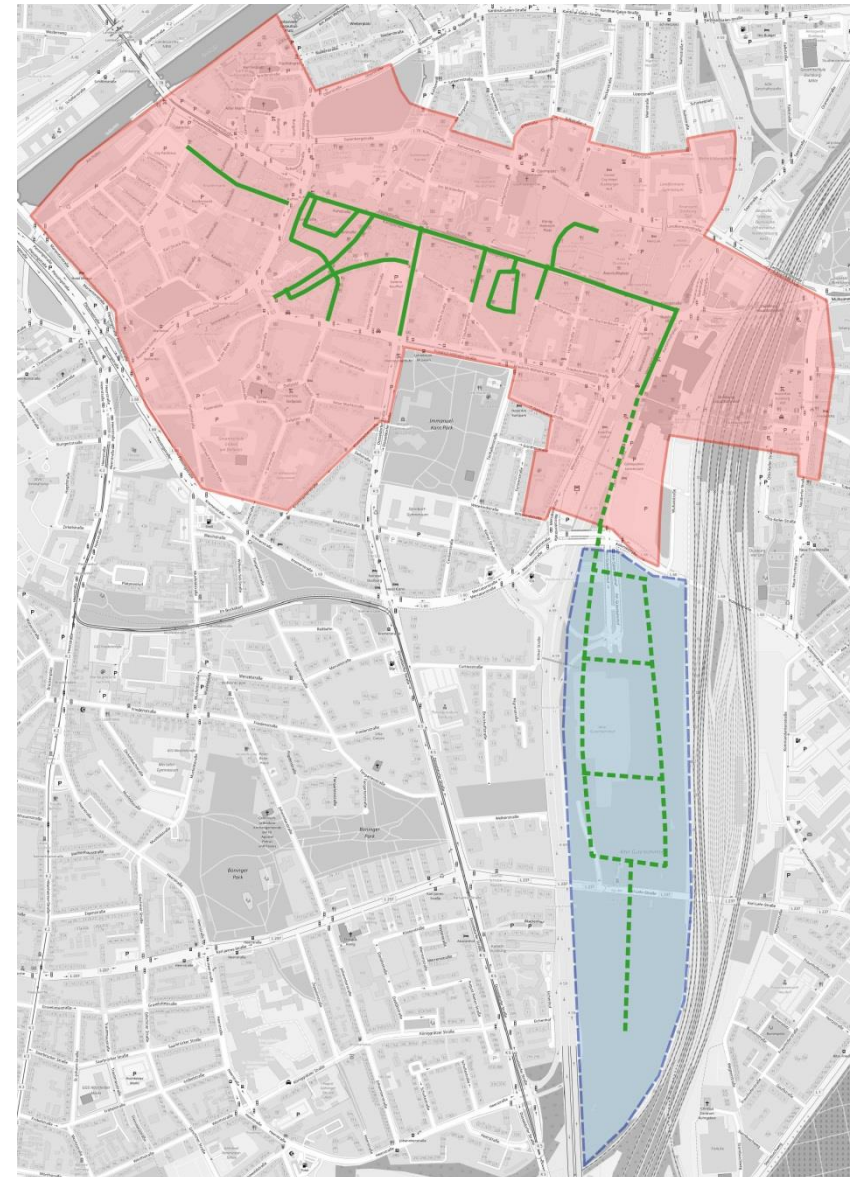


Quelle: eigene Darstellung; © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

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.



Quelle: eigene Darstellung; © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

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

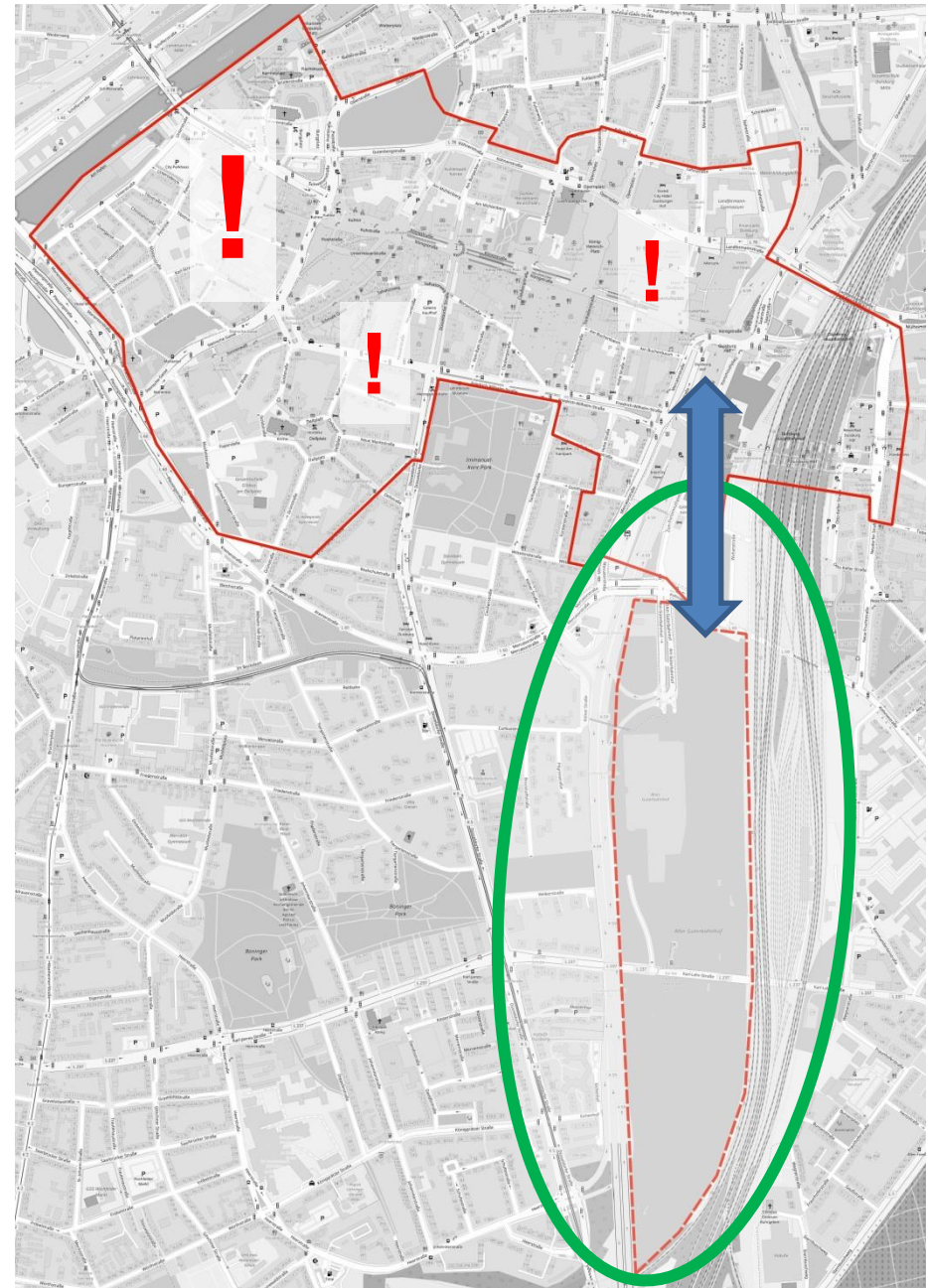
Deutliche Veränderungen in der Innenstadt durch am Rand liegende, große Center:

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



6. Fazit

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



Quelle: eigene Darstellung; © OpenStreetMap-Mitwirkende lizenziert gemäß CC BY-SA

DOC Duisburg – Eine planerische Einordnung

Podiumsdiskussion, 11. Juli 2017



Vielen Dank für Ihre Aufmerksamkeit !