

Exposé zur Bachelorarbeit

Bedrohung oder Bereicherung? – Auswirkungen des innerstädtischen Einkaufszentrums „Neutor Galerie“ auf den Einzelhandel in der Dinslakener Innenstadt

1. Gegenstand der Arbeit und Fragestellung

Ausgelöst durch einen hohen Wettbewerbsdruck befindet sich der Einzelhandel in einem ständigen Wandel. Dies hat eine kontinuierliche Anpassung der Angebote und Formate zur Folge. Da der Einzelhandel wesentlicher Bestandteil der Innenstädte ist, befinden sich auch diese in einer anhaltenden Abhängigkeit und durchlaufen ebenso Veränderungen. Zusammen mit den vielzähligen Einkaufszentren, die auf der sogenannten „grünen Wiese“ entstehen, der stetigen Zunahme des Internethandels, der sich immer mehr als fester Bestandteil des Einzelhandels behauptet, und einem Anstieg der Filialisierung von Unternehmen setzt das die Innenstädte unter großen Druck. Ein möglicher Versuch, dem Wettbewerb gerecht zu werden, wird mit der Planung und Durchführung innerstädtischer Einkaufszentren unternommen (DSSW 2012). So wurden allein zwischen 2010 und 2014 in Deutschland 32 Einkaufszentren in Innenstädten eröffnet (EHI RETAIL INSTITUTIONS GMBH).

Mit dem Bau eines solchen innerstädtischen Einkaufszentrums soll die Attraktivität der Innenstadt gestärkt werden und den Besuchern ein neuer Anreiz gegeben werden, die Innenstadt zu besuchen. So steht die Erhöhung der Zentralität der Innenstadt bei der Planung eines innerstädtischen Einkaufszentrums im Vordergrund. In den Innenstädten kann es so zu erheblichen Veränderungen kommen; das Waren- und Flächenangebot, Wegebeziehungen oder auch Kaufkraftströme können sich mit der Umsetzung eines Einkaufszentrums entwickeln. Dies kann sich, wie von den Planern des Einkaufszentrums erwünscht, positiv auf die Situation der Innenstadt auswirken – genauso gut kann es aber auch zu negativen Veränderungen kommen. Die angebotenen Sortimente in Einkaufszentren wie die des modischen Bedarfs (Textilien, Schuhe etc.) oder die des persönlichen Bedarfs (Bücher, Uhren etc.) werden im Einkaufszentrum meist ausschließlich von leistungsstarken Handelsunternehmen angeboten. Hier wirkt sich der Konkurrenzdruck in diesem Bereich besonders stark aus, was allerdings in den traditionellen Einzelhandelslagen in der Innenstadt zu Aufgaben der Geschäfte und damit verbundenen Leerständen führen kann. So lässt sich hier die Gefahr einer Polarisierung zwischen modernem, zentralem innerstädtischen Einkaufszentrum und veralteter Innenstadt mit Funktionalitätsverlust erkennen (WALTHER 2007).

In dieser Arbeit soll nun untersucht werden, ob und inwiefern sich der Bau des innerstädtischen Einkaufszentrums „Neutor Galerie“ auf die Innenstadt Dinslakens auswirkt.

Dinslaken ist eine kreisangehörige Stadt des Kreises Wesel in Nordrhein-Westfalen und liegt im Nordwesten des Ruhrgebietes am Niederrhein. 2010 zählte die Stadt 69.472 Einwohner bei einem Stadtgebiet von ca. 48 km². Die traditionelle Einkaufszone, die bereits im Jahre 1965 zur Fußgängerzone umgewandelt wurde, erstreckt sich über nur eine Straße, die Neustraße.

Daran schließt sich der Neutorplatz an, auf dem ehemals ein Warenhaus der Hertie-Gruppe vorzufinden war; nach Abriss dieses Komplexes wurde dann im Oktober 2012 allerdings begonnen, das im November 2014 eröffnete innerstädtische Einkaufszentrum „Neutor Galerie“ zu errichten (STADT DINSLAKEN).

Die „Neutor Galerie“ bietet auf 22.000 m² 80 Geschäfte mit Ankermietern wie H&M, Kaiser's Tengemann und C&A, einen kleinen Food Court, eine sogenannte Baby Lounge, gratis WLAN und 520 (kostenpflichtige) Parkplätze in einem integrierten Parkhaus (WERBEGEMEINSCHAFT „NEUTOR GALERIE“ DINSLAKEN GBR).

In dieser Arbeit soll nun untersucht werden, welche Folgen sich für die Innenstadt Dinslakens durch den Bau der „Neutor Galerie“ ergeben, ob es den Einzelhandel in der Fußgängerzone ergänzt und stärkt oder eine Bremsung der Innenstadtentwicklung, einen Weggang der Besucher und vermehrten Leerstand der Geschäfte hervorrufen könnte.

2. Begrifflichkeiten

Wichtige Begrifflichkeiten, die für eine gezielte Untersuchung der Situation des Einzelhandels in der Innenstadt in Dinslaken durch den Bau des innerstädtischen Einkaufszentrums relevant sind, müssen vorab geklärt werden:

- **Einzelhandel:** Unter Einzelhandel wird ein Vermittler zwischen Hersteller und Verbraucher von Waren verstanden. Dabei werden Waren verschiedener Hersteller in Ladengeschäften zusammengestellt. Diese können dann von Kunden erworben werden (LANGER 2013).
- **Innenstadt:** Die Abgrenzung des Begriffs der Innenstadt erklärt sich am klassischen Verständnis einer europäischen Stadt und bezeichnet den Stadtkern, in dem die Ursprünge der Stadt zu finden sind ebenso wie Geschäftszentren (BUNDESINSTITUT FÜR BAU-, STADT UND RAUMFORSCHUNG 2010).
- **Einkaufszentrum:** Einkaufszentren sind Agglomerationen von Einzelhandels- und Dienstleistungsbetrieben auf mindestens 8000 Quadratmetern (HEINEBERG 2006).
- **„Grüne Wiese“:** Als „grüne Wiese“ bezeichnet man „grüne“ Flächen im geplanten städtischen Raum, die Perspektiven als Baugebiet für Wohnen, Industrie oder Handel bieten. Vor dieser Nutzung wurden diese meist nicht entwickelt und weisen beispielsweise keine infrastrukturelle Anbindung auf (SÄCHSISCHES LANDESAMT FÜR UMWELT, LANGWIRTSCHAFT UND GEOLOGIE 2011).

3. Vorgehensweise

Um zu überprüfen, inwiefern sich die Eröffnung des innerstädtischen Einkaufszentrums „Neutor Galerie“ auf die Dinslakener Innenstadt auswirkt und ob damit positive Folgen, wie einer Ergänzung des Angebotes der Innenstadt und einer Steigerung der Attraktivität der selbigen, oder negative Folgen, wie einem Besucherrückgang und einem damit verbundenem Zentralitätsverlust, einhergehen, wird eine Befragung der Besucher der „Neutor Galerie“ durchgeführt. Diese soll als

Schwerpunkt die zentrale Frage beinhalten, ob die Besucher des Einkaufszentrums durch die Eröffnung der „Neutor Galerie“ ihre Besuche nur noch auf dieses beschränken, weiterhin, wie gewohnt oder gar vermehrt, zusätzlich die Fußgängerzone besuchen und für ihre Erledigungen nutzen oder Dinslaken sogar komplett neu als Anlaufstelle zum Einkaufen entdeckt haben. Die Auswertung der Umfrage soll dann Erkenntnisse darüber liefern, ob die „Neutor Galerie“ eine Bedrohung oder Bereicherung für den Einzelhandel in der Innenstadt Dinslakens bedeuten kann.

Vorher soll diese Arbeit die Hintergründe und Ausgangslage der bearbeiteten Thematik näher beleuchten. Dabei wird im Allgemeinen die Einzelhandelsentwicklung in Deutschland sowie die Entwicklung von Einkaufszentren und ihre Bedeutung für den Einzelhandel dargestellt. Hier bilden natürlich auch die innerstädtischen Einkaufszentren einen wichtigen Bestandteil. Um die Situation für die Stadt Dinslaken genau darzustellen und einen fundierten Überblick über die Entwicklungen zu erhalten, soll zudem auch die Bedeutung des Einzelhandels in der Innenstadt vor dem Bau des innerstädtischen Einkaufszentrums beleuchtet werden, genauso wie der Ablauf der Planung, des Baus und der Eröffnung der „Neutor Galerie“ selbst.